anxa
87-B
21860

Die Wohnungsfrage

und

ihre Lösung

auf baugenossenschaftlichem Wege.

Von

Landgerichtsdirektor Dr. **Becker,**

Vorsitzender des Aufsichtsrates des Dresdner Spar- und Bauvereins (e. G. m. b. H.).

C V
134

Dresden

Verlag von v. Zahn & Jaensch.

1901.

21403
G. M.
3.
F. 62.

3 Febr.

CF 144

Die Wohnungsfrage

und

ihre Lösung

auf baugenossenschaftlichem Wege.

Von

Landgerichtsdirektor Dr. Becker,

Vorsitzender des Aufsichtsrates des Dresdner Spar- und Bauvereins (e. G. m. b. H.).

CT 144

Dresden

Verlag von v. Zahn & Jaensch.

1901.

Die nachstehenden Ausführungen bilden den Inhalt eines Vortrags, den der Verfasser in einer Mitgliederversammlung des Conservativen Vereins in Dresden am 8. Februar 1901 gehalten hat. Ihre Wiedergabe trägt vielleicht mit dazu bei, weitere Kreise für eine Unterstützung der gemeinnützigen Baugenossenschaften zu gewinnen.

Seit der Kaiserlichen Botschaft vom 17. November 1881, die in den Kaiserlichen Erlassen vom 4. Februar 1890 ihren mächtigen Widerhall gefunden hat, ist sich das Deutsche Volk in immer größerem Umfange seiner socialen Pflichten bewußt geworden. Es bedarf nur des Hinweises auf den Umfang, den die verschiedenen Formen der Arbeiterversicherung inzwischen gewonnen haben. Sind doch auf diesem Gebiete seit 1885 bereits annähernd 2 Milliarden Mark in die Hände der Arbeiter geflossen, von denen über 750 Millionen durch die Arbeitgeber und das Reich aufgebracht worden sind. Daß damit die Aufwendungen der Arbeitgeber, der privaten, wie der kommunalen und staatlichen, nicht erschöpft sind, weiß jeder.[1]) Es bedarf weiter nur einer oberflächlichen Verfolgung der Verhandlungen der einzelnen Parlamente oder der städtischen Vertretungen, um überall das Bestreben bestätigt zu sehen, Einrichtungen zu treffen und Opfer zu bringen im Interesse der minder bemittelten Volksklassen.

Während aber früher, in Anlehnung an den gesetzgeberischen Ausgangspunkt der ganzen Bewegung, die socialethischen Bestrebungen sich im großen Ganzen von allen Gebieten gemeinnütziger Wirksamkeit verhältnismäßig am wenigsten die Wohnungsfürsorge für die Minderbemittelten angelegen sein ließen, ist seit geraumer Zeit ein sehr bemerkenswerter Umschwung hierin eingetreten. Es hat zwar niemals an Stimmen gefehlt, die die Notwendigkeit einer Wohnungsreform betont haben. Ist doch, um nur eins zu erwähnen, bekannt, daß der jetzige preußische Staats- und Finanzminister Dr. von Miquel als Oberbürgermeister von Frankfurt a. M. bereits 1886 darauf hingewiesen hat. Indessen die größere Allgemeinheit ist doch erst sehr viel später zur Gewinnung eines derartigen Stadtpunktes gekommen. Heutigen Tages steht die „Wohnungsfrage" im Mittelpunkt aller socialpolitischen Bestrebungen

[1]) Der „Arbeiterfreund, Organ des Centralvereines für das Wohl der arbeitenden Klassen", führt z. B. in seiner „Ehrentafel deutscher Arbeiterfreunde" den Betrag von 60½ Millionen Mark auf, der nachweislich allein im Jahre 1900 von privaten Arbeitgebern im Wege freiwilliger Fürsorge für die Arbeiterwohlfahrt aufgewendet worden ist.

und gewinnt immer weitere Kreise für sich. Man hat sich überzeugt, daß durch die fehlende Wohnungsfürsorge für die Minderbemittelten vielfach Verhältnisse entstanden sind, die den Keim schwerer Schädigungen des gesamten Volkskörpers in sich tragen.

Zur Erklärung dessen, daß eine Wohnungskalamität überhaupt entstehen konnte, ist zunächst darauf hinzuweisen, daß Deutschland einen ganz erheblichen jährlichen Bevölkerungszuwachs hat. Er stellte sich z. B. 1898 auf ziemlich 850 000 Köpfe, betrug also mehr als die Hälfte der Bevölkerung von ganz Elsaß-Lothringen. Während Deutschland 1850 ebenso wie Frankreich nur 35 Millionen Einwohner zählte, haben wir jetzt deren über 56 Millionen und damit Frankreich, das nur auf 38 Millionen gestiegen ist, um ganze 18 Millionen überflügelt. Dort in 50 Jahren eine Steigerung von nur 3 Millionen, hier eine solche über 21 Millionen, also 7mal mehr. Interessant ist es übrigens, daß Sachsen im ganzen Deutschen Reich im verflossenen Jahrhundert das stärkste Wachstum aufzuweisen gehabt hat. Während im Deutschen Reich die Bevölkerung durchschnittlich um 1,4 % jährlich gewachsen ist, stellt sich dieses Verhältnis in Sachsen auf 2,75 %. Die Ergebnisse der neuesten Volkszählung liegen zwar noch nicht vollständig vor. Immerhin ergiebt sich aus demjenigen, was bekannt geworden ist, daß auch in den letzten 5 Jahren die Bevölkerung Deutschlands sich weiter und in besonderem Maße vermehrt hat. Diese Steigerung beträgt für das deutsche Reich 7,78 %, für Preußen 8,19 %, für Bayern 6,13 %, für Sachsen 10,88 %, für Württemberg 4,07 %.

Noch ganz andere Verhältniszahlen ergeben sich, wenn man das Wachstum der Städte und ihrer Vororte auf Grund der jetzigen Volkszählung mit dem Stand von 1895 vergleicht. Um wenigstens einiges speciell für Sachsen zu erwähnen, so beträgt der Bevölkerungszuwachs für Aue 40,7 %, für Adorf i. V. 33,4 % für Ostritz 32,3 %, für Radeberg 25,5 %, für Plauen i. V. 24,8 %. Er stellt sich für Dresden mit jetzt 395 349 Einwohnern auf 11,59 %, für Leipzig mit jetzt 455 089 Einwohnern auf 13,78 %, für Chemnitz mit jetzt 206 584 Einwohnern auf 14,5 %. Für Chemnitz ergiebt sich überdies, daß es sich seit 1840, wo es rund 23 000 Einwohner besaß, bis jetzt aller 20 Jahre jedesmal um das Doppelte oder mehr vergrößert hat. Denn 1860 betrug

seine Bevölkerung rund 45 000 und 1880 rund 95 000 Personen. Daß das Wachstum der Vororte der großen Städte in den letzten 5 Jahren deren eigenes im Verhältnis bei weitem übertrifft, beweisen folgende Zahlen für die Dresdner und Leipziger Umgebung. Löbtau hat sich um 76,9 % vermehrt, Weinböhla um 62,4 %, Trachau um 60,2 %, Radebeul um 57 %, Potschappel um 42 %, Klotzsche und Cotta um je 30 %, Oetzsch um 142 %, Leutzsch um 98 %, Mockau um 93 %. In dem gesamten Bezirk der Amtshauptmannschaft Leipzig beträgt die Bevölkerungszunahme 36,85 %, in dem Dresdner 30,3 %.

Derartiges Wachstum der Städte und ihrer näheren Umgebung mag, da es sich, wie auch die jetzt aufgemachte Statistik erweist, zum Teil auf Kosten der Bevölkerung des platten Landes vollzogen hat, volkswirtschaftlich nicht ohne Bedenken sein. Aufzuhalten ist es sicher nicht. Denn es ist die notwendige Folge des Wachstums und der Erstarkung unserer Industrie. Es findet seine Rechtfertigung und seine Grenze in deren Ausdehnungsfähigkeit. Aber gleich hier sei des Zusammenhanges wegen hervorgehoben, daß dieses Anwachsen überall eingetreten ist ohne jede den Massen gewährte Wohnungsfürsorge. Mit und ohne dieselbe muß jede Häufung und Vermehrung von Arbeitsgelegenheit und die Hand in Hand damit gehende Steigerung und Erleichterung materieller und immaterieller Genüsse den Strom der anderwärts überschüssigen Kräfte an sich ziehen.

Dies wird bestätigt durch den amtlichen Katalog des Deutschen Reiches auf der Pariser Weltausstellung. Denn er hebt ausdrücklich hervor, daß die Binnenwanderung vom Lande zur Stadt, von Osten nach Westen, die die Besiedelung des Deutschen Reiches in wenigen Jahren fundamental verändert hat, ausschließlich auf der Entwickelung Deutschlands zu einem der ersten Industriestaaten beruht. Den Gang dieser Entwickelung kennzeichnet die amtliche Darstellung mit folgenden Zahlen: **1882** waren von den 45 ½ Millionen Einwohnern **42,5 %** in der Landwirtschaft beruflich thätig, dagegen nur **35,5 %** in der Industrie und dem Bauwesen und nur **10 %** im Handel und Gewerbe. **1895** aber war, obschon die Bevölkerung sich um **14,48 %** vermehrt hatte, die landwirt-

schaftliche Bevölkerung um **3,77 %** zurückgegangen, während sich die Berufsangehörigen der Industrie um **26,12 %** und im Handel und Gewerbe sogar um **31,61 %** vermehrt hatten. Es dürfte wohl zweifellos sein, daß sich in den letzten 5 Jahren eine weitere Veränderung der Berufsthätigkeit im Sinne einer Steigerung der industriellen Majorität vollzogen hat. Annehmbar übrigens nach dem amtlichen Katalog, ohne jedoch damit gleichzeitig ein unverhältnismäßig gesteigertes Abströmen vom platten Lande herbeizuführen: „Die allgemeine Verbreitung industriell gewerblicher Thätigkeit und die Schaffung günstigerer Arbeitsgelegenheit hat vielmehr dazu geführt, daß die Abwanderung aus ländlichen Bezirken und die Zunahme der städtischen Bevölkerung in der letzten Zeit relativ abgenommen hat.“ Bestätigt sich diese Annahme und wäre hiernach ein gewisser Stillstand in der räumlichen Verschiebung der Bevölkerung eingetreten, so ergäbe sich hieraus nur die Notwendigkeit, mit der Wohnungsfürsorge, wenn man ihr überhaupt irgend welchen Einfluß bei dieser fast elementaren Bewegung einräumen will, auch auf dem platten Lande und für die Landbevölkerung einzusetzen. Denn dann würde für das Leben auf dem Lande, zu all seinen sonstigen Vorteilen, auch das für die Seßhaftigkeit wirksamste Moment einer behaglichen und zufriedenstellenden Häuslichkeit hinzutreten. In dieser Hinsicht wird aber bei sonst gleichen Mitteln und Voraussetzungen stets die ländliche Wohnungsfürsorge weit günstigere Bedingungen schaffen können, als es diejenige der Städte vermag, wo die räumliche Enge und der hohe Bodenpreis unter allen Umständen schwerwiegende Nachteile erzeugen müssen. Eine allgemeine Wohnungsfürsorge würde daher, wenn sie sich überhaupt für die Stabilität der Massen als wirksam erwiese, einen weiteren wesentlichen Faktor zu Gunsten der Erhaltung der ländlichen Bevölkerung abgeben. Welchen Wert man daher auch in dieser Beziehung der Wohnungsfürsorge beimessen will, so erscheint jedenfalls zum mindesten der Einwand verfehlt, daß das Eingreifen der besitzenden Klassen und vor allem der öffentlichen Gewalten in die Wohnungsfrage die Städtebildung auf Kosten des Landes begünstigen hieße. Man wird sich daher überall von keinem anderen Gesichtspunkt leiten lassen dürfen, als von demjenigen der örtlich und sachlich bedingten Notwendigkeit.

In beiden Beziehungen bietet das unverhältnismäßige Wachstum der Städte und Industriecentren begreiflicher Weise den nächsten Anlaß. Und zwar um deswillen, weil es im wesentlichen beruht auf dem Zuströmen der Minderbemittelten und derjenigen Volksklassen, die in der Verwertung der manuellen Arbeit ihre ausschließliche oder hauptsächliche Erwerbsgelegenheit finden. Daß in der Einwanderung dieser Kreise hauptsächlich das zahlenmäßige Material für die abnorme Steigerung örtlicher Bevölkerungsziffern zu suchen ist, ergiebt jede Statistik ohne weiteres. Wo ein derartiger Zufluß wegen des Standes der Industrie und der Erwerbsverhältnisse ausgeblieben ist, ist auch in den Städten die Bevölkerung nirgends übermäßig gewachsen. Es haben sich um deswillen z. B. Meerane, Glauchau, Freiberg nur um cirka 3%, Reichenbach i. V. und Großenhain nur um 0,3% gegen 1895 vermehrt, während andere Städte, wie z. B. Crimmitschau und Zschopau sogar um 3% abgenommen haben. Andererseits zeigt die Verfolgung der Zahlen der bei den Ortskrankenkassen Versicherten, daß auf der mächtigen industriellen Entwickelung Deutschlands zugleich das außerordentliche Wachstum der Bevölkerung in den einzelnen Orten beruht.[2])

Das außerordentliche Wachstum der minder bemittelten Bevölkerung in den Industriecentren hat sich überall vollzogen, ohne daß für Deckung des sich hieraus ergebenden Mehrbedarfs an Wohnungen eine irgendwie umfassendere Fürsorge getroffen worden ist. Zwar hat es nirgends an Bestrebungen gefehlt, einzelnen Gruppen bei der Erlangung passender Wohnungsgelegenheiten entgegenzuarbeiten. An späterer Stelle soll noch näher darauf zurückgekommen werden. Aber eine planmäßige Regelung und Vermehrung des Angebots von Wohnungen gegenüber der gesteigerten Nachfrage hat doch nirgends stattgefunden. Man glaubte dessen wohl

[2]) So ist in Dresden die Zahl der versicherten Arbeiter einschließlich der freiwilligen Kassenmitglieder von Ende 1898 mit 72 254 auf 77 879 Ende 1899, also um 5625 gewachsen, während die Zahl der Arbeitgeber in derselben Zeit von 9972 auf 10 090, also nur um 118 gewachsen ist.

In Chemnitz hatte die gemeinsame Ortskrankenkasse 1899 durchschnittlich eine Mitgliederzahl von 32 931 Versicherungspflichtigen, gegen 1896, also in nur 3 Jahren ein Mehr von 10 615. Der Gesamtzuwachs der Bevölkerung in Chemnitz beträgt aber für die letzten 5 Jahre 26 159 und beruht daher nachweisbar im wesentlichen auf dem Zuströmen der Arbeitermassen.

zumeist nicht zu bedürfen, in der Annahme, daß die private Bauthätigkeit im wesentlichen ausreichen werde. Indessen da auch diese des Grund und Bodens nicht entbehren kann, so war hiermit der Bodenspekulation Thür und Thor geöffnet. Die Bodenpreise wurden immer höher getrieben, zumal der gesteigerte Wohnungsbedarf zusammenfiel mit einer rapiden Aufwärtsbewegung der Bedürfnisse der Industrie, des Handels und der Gewerbe. Hierzu kam die Steigerung der Preise der Baumaterialien und der Baulöhne, die das Bauen gegen früher doch um mindestens 20 % verteuert hat, sowie insbesondere zur Zeit der Hochkonjunktur die außerordentliche Versteifung des Geldmarktes. Dies alles ist so bekannt, daß es einer Belegung durch Zahlen hier wohl nicht bedarf. Notwendige Folge alles dessen war eine Steigerung der Mietpreise, da nur auf diesem Wege die höheren Aufwendungen eine angemessene Verzinsung erhalten und wieder eingebracht werden konnten. Indessen die Aufwärtsbewegung der Mietzinsen hat sich nicht darauf beschränkt. Es war erklärlich, da jede Anlage in Werten anderer Art bei der Entfaltung der Kräfte der Nation auf industriellem Gebiete weit höhere Nutzen ergab, daß auch die Steigerung der Bodenrente von den örtlich Begünstigten in weiterem Umfange erstrebt und erreicht wurde. Der Bodenwucher setzte ein und feierte wahre Orgien.

Auf dem Gebiete des Wohnungsmarktes äußerte sich dieser Entwickelungsgang in einer rapiden Steigerung der Wohnungspreise, die zwar überall wahrnehmbar, aber nur gelegentlich zum Gegenstand statistischen Nachweises gemacht worden ist. So sind z. B. in München nach der auf amtliche Veranlassung herausgegebenen Denkschrift von Dr. Singer die Wohnungen von 1895 bis 1898 um durchschnittlich 20% im Mietpreise gestiegen. In Stuttgart sind nach der Veröffentlichung des Amtmann Dr. Abele die Mietpreise, die von 1874—1893 durchschnittlich etwa 1% in die Höhe gegangen waren, in den Jahren von 1893—1899 jährlich um circa 8—10% gestiegen. Die kleinen Wohnungen von einem Zimmer von 150 auf 230 Mk., diejenigen von zwei Zimmern von 250 auf 360 Mk., und diejenigen von drei Zimmern von 350 auf 500 Mk. Ähnlich liegen die Verhältnisse aber auch anderwärts. Insbesondere auch in den Vororten der größeren

Städte. Die Spekulation hat auch hier Zustände geschaffen, die sich von denjenigen innerhalb des städtischen Weichbildes kaum unterscheiden. So sind beispielsweise nach amtlicher Auskunft seit 1895 die Mietpreise in Löbtau-Dresden von 210—250 Mk. für die Wohnung mit einem heizbaren Zimmer auf 250—280 Mk., und diejenigen für zwei heizbare Zimmer von 250—300 Mk. auf 350 bis 450 Mk., oder durchschnittlich um etwa **17—20%** in die Höhe gegangen. In Trachau-Dresden betrug 1895 der Mietzins für eine nicht in der Mansarde gelegene Wohnung mit 1 heizbaren Zimmer 160—180 Mk., jetzt 200—230 Mk., mit 2 heizbaren Zimmern früher 240—300 Mk., jetzt 300—360 Mk., also Steigerungen von **20—28%**. In Plauen bei Dresden haben sogar die Wohnungspreise derartiger kleiner Wohnungen die exorbitante Höhe von 300—400 bez. 450—500 Mk. erreicht. Daß der Lohnarbeiter derartige Preise zur Befriedigung seines Wohnungsbedürfnisses ohne schwere Schädigung seiner gesamten wirtschaftlichen Verhältnisse nicht anlegen kann, ist offensichtlich.[3])

Durch Lohnsteigerungen, die überdies, wie noch später zu erwähnen sein wird, der Tendenz zur Erhöhung der Mietzinsen nur immer wieder neuen Anreiz geben, kann die Aufwärtsbewegung der Mieten nicht ausgeglichen werden. Die Voraussetzungen für die Möglichkeit der Lohnaufbesserungen und ihre Grenzen liegen auf ganz anderem Gebiete als diejenigen der Steigerung der Bodenrente und ihrer wucherischen Ausbeutung. Der Lohn hängt ab von dem Stande des Arbeitsmarktes und ist hier insbesondere für die Industrie und den Handel wesentlich bedingt durch die gesamten wirtschaftlichen Verhältnisse und die wechselseitigen Beziehungen des In- und Auslandes. Die Höhe der Bodenrente und deren Steigerung beruht dagegen auf beschränkt örtlichen Beziehungen, deren Ausnutzung durch die Spekulation von eben dieser Beschränkung abhängig ist. Wenn daher auch die industrielle Ent-

[3]) Mußte doch z. B. nach einer von Theodor Leipart veröffentlichten statistischen Erhebung der vereinigten Gewerkschaften in Stuttgart der Lohnarbeiter 1897 dort 20—26% seines Lohnes für Mietzins verausgaben. In Hamburg verschlang die Miete 1886 18,8% und 1891: 25% der Einkommen von 600—1200 Mk. Nach den Angaben des Verbandsorgans der deutschen Gewerkvereine erforderte die Miete bei den Maschinenbauern in Karlsruhe 30%, in Mannheim 36½% ihrer Löhne, bei den Bauhandwerkern in Charlottenburg 33%, in Dresden 25,2% u. s. w.

wickelung Deutschlands gewiß der wesentlichste Faktor zur Möglichkeit einer derartigen Spekulation geworden ist, so liegen doch deren Existenzbedingungen im einzelnen ausschließlich auf der Notwendigkeit örtlicher Konzentration der zur industriellen Werterzeugung erforderlichen Personen und Massen. Trotz des historischen Zusammenhanges zwischen Lohn- und Wohnungsfrage ist daher begrifflich und notwendiger Weise die Lösung der einen von ganz anderen Voraussetzungen abhängig als die der anderen.

Die Beschaffung von Wohnungen durch die private Bauthätigkeit für den kleinen Mann wird aber noch dadurch besonders ungünstig beeinflußt, daß es hier an der sicheren Verzinsung und Verwertung des aufgewendeten Kapitals ermangelt. Je größer die Anzahl kleiner Wohnungen in einem Hause, umso größer im allgemeinen die Unsicherheit des Eingangs der Mietzinsen. Das findet dann auch darin seinen Ausdruck, daß derartige Wohnungen verhältnismäßig viel teurer sind als die größeren.[4]) Die höhere Verzinsung hindert aber nicht, daß der Vermieter trotzdem mit Ausfällen zu rechnen hat, und mit einer Reihe von Schwierigkeiten, die ganz gewiß den Anreiz zur Herstellung solcher Wohnungen im größeren Umfange benehmen. Er wird sich daher, wo er kann, darauf beschränken, nur soviel kleine Wohnungen in seinem Hause zu errichten, als er deren nach dessen baulichen Verhältnissen und zu seinem eigenen Vorteil durchaus bedarf. Um deswillen die überall wahrnehmbare Erscheinung, daß die Zahl der kleinen Wohnungen an sich ungenügend ist und nirgends in dem Umfange wächst, wie sie durch das wachsende Bedürfnis geboten wäre. Zumal da die zum Teil notwendige Verschärfung der baupolizeilichen Vorschriften bei der Herstellung kleiner Wohnungen die Ausnutzung des Raumes immer weiter erschwert und unrentabeler macht.[5])

---

[4]) Ziffermäßig ist das für Basel dargethan von Prof. Bücher, der berechnet hat, daß das Quadratmeter bewohnter Fläche sich stelle bei Wohnungen mit 1 Zimmer auf 4,04 Fr., bei denjenigen mit 2 Zimmern auf 3,95 Fr. und bei denjenigen mit 10 Zimmern auf 2,93 Fr. In Nürnberg ist ermittelt worden, daß in den kleinsten Wohnungen das Kubikmeter Luftraum 3 Mk. kostete, während es sich in den größeren auf 1½ Mk. und weniger stellte.

[5]) So ist für Hamburg nachgewiesen, daß dort 1899 nur gegen 16000 kleine Wohnungen vorhanden waren, obschon deren, da 74% aller Steuerzahler nur ein Durchschnittseinkommen bis zu 2000 Mk. versteuerten,

Von der Privatspekulation ist daher eine ausreichende Herstellung billiger Kleinwohnungen nicht zu erwarten. Dies gilt sowohl für Zeiten der Hochkonjunktur, da eben dann das Kapital lieber anderswo eine bessere und lohnendere Anlage sucht, wie für Zeiten des Niederganges. Denn dann stockt die Bauthätigkeit überhaupt und vor allem die Herstellung kleiner Wohnungen, da sie die zu überwindenden Schwierigkeiten und Kosten der Geldbeschaffung in keiner Weise auch nur annähernd verlohnt. Um deswillen können auch in solchen Zeiten die Mietzinsen der bereits vorhandenen kleinen Wohnungen nicht zurückgehen. Sie müssen sich vielmehr halten und ziehen sogar an, da dem Bedarf durch keinerlei sich steigerndes Angebot entgegengekommen wird.[6])

Auf derartigen Steigerungen beruhen dann wieder die Massenbewegungen, deren Umfang man sich aus einer das Jahr 1880 erfassenden Zusammenstellung vergegenwärtigen kann. Hiernach hatten damals eine Bezugsdauer von nicht mehr als ein 1 Jahr in Berlin 36%, in Breslau 34%, in Dresden 28%, in Leipzig 27% aller bewohnten Wohnungen.

Daß es trotz alledem niemals und nirgends an leerstehenden Wohnungen gefehlt hat, auch nicht an leerstehenden kleinen Wohnungen, kann überraschen und hat nicht selten zu der Annahme geführt, daß von einem Wohnungsmangel überhaupt nicht gesprochen werden könne.[7])

34000 erforderlich gewesen wären. In Danzig hat die mit den Ermittelungen betraute städtische Kommission festzustellen gehabt, daß 1150 neue einzimmerige Wohnungen hergestellt werden müßten, wenn die bis jetzt in solchen Behausungen wohnhafte Bevölkerung derart untergebracht werden sollte, daß nicht mehr als 5 Personen auf sie kämen. In Dresden sind nach dem statistischen Jahrbuch der Stadt 1899 an kleinen Wohnungen bis zu 2 Zimmern unter Abrechnung der durch Abbruch verloren gegangenen, 1523 neue entstanden, oder nur 52 mehr als im Jahre 1898, trotzdem die Mitglieder der Ortskrankenkasse in demselben Zeitraum um 5625 Personen angewachsen sind. In Chemnitz sind nach Auskunft des städtischen statistischen Amtes im Jahre 1899 insgesamt 1272 neue Wohnungen gebaut worden, das sind 72 mehr als im Jahre 1898, während nach dem Jahresdurchschnitt der Zuwachs an Versicherungspflichtigen in der Ortskrankenkasse in derselben Zeit 5073 Personen betrug.

[6]) Zur Belegung dessen sei darauf hingewiesen, daß in Berlin von den am 27. 12. 1900 aufgegebenen 200000 Einschreibebriefen nach den in der Tagespresse veröffentlichten Schätzungen die Hälfte Mietzinssteigerungen enthielten, wobei die Erhöhungen 10—50% der Jahresmiete betragen haben. Gleiche Vorgänge werden aus den Vororten Berlins gemeldet.

[7]) So waren in Köln a. Rh. 1899 an leeren Wohnungen 2587 gemeldet worden, obschon die Nachfrage 5135 betrug. In Berlin standen

Indessen schon die Gegenüberstellung der gesteigerten örtlichen Nachfrage zeigt, daß dieses Leerstehen von Wohnungen nicht auf den mangelnden Bedarf, sondern auf andere Umstände zurückgeführt werden muß. Der wesentlichste Grund dürfte neben der Verteuerung der kleinen Wohnungen in der fortschreitenden Entvölkerung der inneren Stadtteile zu suchen sein, die bedingt ist von der räumlichen Ausdehnung der Städte, der Umformung des Verkehrs und der örtlichen Konzentration von Handel und Gewerbe. Die hierauf beruhende Entvölkerung ganzer Stadtteile wird durch die neuerliche Volkszählung ausdrücklich bestätigt.[8]) Ein erheblicher Bruchteil der leerstehenden Wohnungen kommt hiernach für Deckung des Wohnungsbedürfnisses überhaupt nicht mehr in Betracht Das hindert natürlich nicht, daß sie trotzdem, bis sie die ihnen durch die jetzigen Verhältnisse gebotene Verwendung gefunden haben, als „Wohnungen" nach wie vor auf dem Wohnungsmarkte angeboten werden. Hierzu kommt, daß das vorhandene Angebot erfahrungsgemäß bei keinerlei vertretbaren Gegenständen im freien Verkehr überhaupt jemals ganz erschöpft werden kann.

---

leer an kleinen Wohnungen bis zu zwei heizbaren Zimmern am 1. 1. 1899 insgesamt **6231**, am **1. 1. 1900** immer noch **1734** und trotzdem blieben Anfang Oktober 1900 **303** Familien mit **1364** Köpfen obdachlos. Ihre Zahl betrug trotz aller städtischen Bemühungen am 20. 11. 1900 immer noch 196 Familien mit 729 Köpfen, und am 1. Januar 1901 noch 181 Familien mit 547 Köpfen, die zumeist arbeits- und zahlungsfähig waren und nur keine geeignete Wohnung finden konnten. Für den April 1901 erwartet man allgemein eine weitere erhebliche Vermehrung der Obdachlosen. In Dresden standen nach amtlicher Veröffentlichung leer „ohne besonderen Grund" von den gesamten kleinen Wohnungen mit einem heizbaren Zimmer am 12. 10. 1898: 1,57%, am 12. 10. 1899: 1,88% von denjenigen mit 2 heizbaren Zimmern zu denselben Zeitpunkten 2,49% und 2,97% und insgesamt 1898: **1235**, 1899: **1520** kleiner Wohnungen bis zu zwei Zimmern, obschon — um noch ein anderes Bild, als das der Ortskrankenkasse, zu geben — die Zahl der Lohnarbeiter in Dresden nach dem Bericht der Dresdner Handels- und Gewerbekammer in der Zeit vom 1. 5. 1898 bis 1. 5. 1899 allein um **2361** gewachsen war

[8]) In Dresden z. B. ist die Bevölkerung nicht nur wie bisher in der inneren Altstadt und Neustadt, sondern nunmehr auch in den die Altstadt umgebenden drei inneren Vorstädten in den letzten 5 Jahren um insgesamt **6578** Personen zurückgegangen. In Altstadt und dessen 3 inneren Vorstädten speciell betrug der Rückgang **5797** Personen, während ausweislich des statistischen Jahrbuchs für die Stadt Dresden an Wohnungen im Jahre 1899 dort neu entstanden sind **155** Wohnungen und durch Abbruch oder Umbau **170** Wohnungen weggefallen sind. Also trotzdem der Istbestand an Wohnungen in den inneren Stadtteilen 1899 nur um **15** abgenommen hat, sind doch bei Einstellung nur der Durchschnittszahl dort gleichzeitig **1159** Personen ausgewandert.

Bei dem Bestande an Wohnungen aber um so weniger, da ja die Nachfrage hier von einer ganzen Reihe anderer Momente bedingt wird. Abgesehen von den örtlichen Verhältnissen kommt doch bei der Wohnungsmiete in Betracht, daß durch sie eine Reihe von Rechten und Pflichten erzeugt wird, die höchst persönliche Wechselbeziehungen zur Folge hat. Hierauf dürfte z. B., um nur eins zu erwähnen, in Dresden der Umstand zurückzuführen sein, daß gerade die Mitglieder des Allgemeinen Hausbesitzervereins nach ihrer eignen Darstellung eine ständige Vermehrung des Leerstehens ihrer Wohnungen zu vermerken gehabt haben. Denn bekanntlich haben die von dem Allgemeinen Hausbesitzerverein aufgestellten Mietverträge die lebhafteste Anfechtung und Zurückweisung auf Seiten der Mieter erfahren.[9])

Ein näheres Eingehen hierauf verüberflüssigt sich aber angesichts der Thatsache, daß selbst in denjenigen Städten, die wie für Berlin hier ziffermäßig belegt worden ist, niemals einen vollständigen Mangel an leerstehenden Wohnungen gehabt haben, doch ein Teil der Bevölkerung geradezu obdachlos geworden und geblieben ist. Eine alle Städte über 10 000 Einwohner umfassende Statistik hat sogar nachgewiesen, daß der Durchschnittssatz aller leerstehenden Wohnungen in Deutschland 2,4% beträgt. Es bedarf auch dessen schon um deswillen, weil ja sonst das Anwachsen der Bevölkerung gar nicht erfolgen könnte

Der Mangel an geeigneten kleinen Wohnungen zeigt sich aber, von besonderen Ausnahmefällen abgesehen, wie sie z. B. außer für Berlin, auch für Charlottenburg, Hamburg, Kiel, Wiesbaden und einzelne Städte des niederrheinischen Industriebezirkes zeitweilig eingetreten sind, nicht sowohl in der Obdachlosigkeit eines kleinen Bruchteils der Bevölkerung, sondern vielmehr in der außerordentlichen Überfüllung der Wohnungen. Da, wie schon bemerkt,

---

[9]) Es standen in Dresden von den kleinen Mietwohnungen der Mitglieder des Allgemeinen Hausbesitzervereins bis zum Preise von 300 Mark leer:

	1898:	1899:	1900:	1901:
im Januar	121	181	266	261
„ Februar	132	213	284	354
„ April	119	155	281	—
„ Juli	148	127	266	—
„ Oktober	161	189	204	—

die Preise der Wohnungen überall unverhältnismäßig in die Höhe gegangen sind, so kann sich der Wohnungsbedürftige nur dadurch helfen, daß er entweder von vornherein eine für seine Verhältnisse zu kleine Wohnung nimmt, oder sich durch Abgabe des einigermaßen zur Verfügung stehenden Raumes an Untermieter zu helfen sucht. Eine ausdrückliche Bestätigung dessen für die Fabrikarbeiterbevölkerung bietet der Bericht der sächsischen Gewerbeinspektoren für 1899. Hiernach war in Chemnitz, namentlich zu Beginn 1899, ein ausgesprochener Wohnungsmangel vorhanden. Von den neu hergestellten 1272 Wohnungen waren die meisten in hygienischer und sittlicher Hinsicht für die darin lebenden Arbeiterfamilien durchaus ungenügend. In Dresden und Leipzig hatte nach derselben Quelle der Wohnungsmangel solche Mietpreise zuwege gebracht, daß die Untervermietung für die Arbeiter eine Notwendigkeit geworden war und dem Schlafstellenwesen dadurch ganz besonderer Vorschub geleistet worden ist. Eine bayrische Enquete hat, wie in der Reichstagsverhandlung vom 23. 1. 1901 hervorgehoben worden ist, ergeben, daß in Bayern die starke Hälfte der Bevölkerung in gesundheitsschädigenden und die Sittlichkeit gefährdenden Verhältnissen wohnt.

Um aber die Überfüllung auch noch einigermaßen durch Zahlen zu belegen, sei folgendes bemerkt: In Stuttgart befanden sich nach den Erhebungen des städtischen statistischen Amtes 1895 von rund 200000 Einwohnern nicht weniger als 14814, also über 7,4% in übervölkerten Wohnungen. Als Übervölkerung galt hierbei die Belegung einer 1zimmerigen Wohnung mit 6 und mehr Personen, diejenige einer 2zimmerigen mit 10 und mehr Personen. In 14336 Wohnungen mit 1 heizbaren Zimmer wurden 45654 Personen gezählt. Ohne irgend einen heizbaren Nebenraum waren hiervon 11342 Wohnungen mit 39354 Personen. 107 dieser Wohnungen beherbergten 1198 Personen, sodaß auf das Zimmer fast 12 Personen kamen. In 1535 Wohnungen von einem Zimmer ohne Nebenraum wohnten 10375, demnach im Durchschnitt fast 7 Personen. In Berlin giebt es über 20000 Wohnungen, die nur aus 1 heizbaren Zimmer bestehen und doch 6 oder mehr Personen beherbergen. In Breslau hat man 5000 derartige Wohnungen gezählt. In Hamburg gab es 5991 Wohnungen

mit 1 oder ohne jedes heizbare Zimmer, in denen 47370 Menschen untergebracht waren. In Danzig waren **2828** Wohnungen mit nur 1 Zimmer belegt mit 19886 Personen, darunter 349 mit 9 und mehr Personen.[10])

Derartige Überfüllungen beruhen wohl zumeist auf der Ausbreitung des Schlafstellenwesens, wie auch durch die Statistik wiederholt nachgewiesen worden ist.[11]) Von besonderem Interesse sind hier die Dresdner Ermittelungen. In Dresden gab es nach amtlicher Feststellung 1895 etwa **26000** Vermieter von Schlafstellen. Beim Erlaß der Wohnungsordnung vom 25. 1. 1899 mußte sofort der wichtigste Teil derselben, der sich auf Vermietung von Teilen einer Wohnung bezieht, als zur Zeit undurchführbar bis auf den 1. 10. 1904 vertagt werden. Denn es stand fest, daß 3061 jener mit Untermietern belegten kleinen Wohnungen, das heißt fast der dritte Teil derselben, sofort außer Gebrauch hätte gesetzt werden müssen, wodurch 17508 Personen oder über 4,4% der Gesamtbevölkerung in Bewegung gekommen wären.[12])

Derartige Wohnungszustände müssen, je länger je mehr, eine körperliche und sittliche Degeneration breiter Volksschichten nach sich ziehen. Die übermäßige und gesundheitswidrige Belegung der

---

[10]) Nach einer das Jahr 1895 umfassenden Übersicht des Jahrbuchs deutscher Städte, wie sie Dr. Kurella in Wohnungsnot und Wohnungsjammer, Frankfurt a. M. 1900 wiedergiebt, wohnten in übervölkerten Wohnungen im obengedachten Sinne von 1000 Einwohnern: in Halle 99,68, in Dresden 84,74, in Berlin 78,25, in Breslau 78,22, in Mannheim 75,2, in Leipzig 14,42.

[11]) So beherbergten in München 1897 etwa 12000 oder 15% aller Wohnungen Schlafgänger. Von diesen waren 3160, obschon sie nur 1 Zimmer hatten, mit mehr als 6 Personen belegt. 1890 wurden nach Dr. Kurella Wohnungen mit Schlafgängern gezählt in Frankfurt a. M. 2302 oder 6,2%, in Dresden 7117 oder 9,2%, in Breslau 9682 oder 12,5%, in Berlin 58226 oder 15,8%, in Leipzig 13314 oder 17,5% aller Wohnungen. In Berlin wurde bei der Volkszählung 1895 festgestellt, daß auf je 1000 männliche Personen 77,2, auf je 1000 weibliche 26 Schlafgänger kamen, von denen 39,3% in Wohnungen aufgenommen worden waren, die nur aus 1 Zimmer bestanden. In Dresden kamen 1895 auf 1000 Einwohner 60 Schlafleute, in Leipzig 49.

[12]) Von besonderem Interesse wird unter diesen Umständen das Ergebnis der Erhebungen sein, die der Stadtrat zu Dresden neuerdings, am 31. 1. 1901, in Ansehung der Wohnungen mit Teilvermietungen angeordnet hat. Vielleicht, daß sich hier auch diejenigen Ermittelungen von Wert erweisen, die der Dresdner Spar- und Bauverein unter seinen Spargenossen in Bezug auf alle die Wohnungsfrage berührenden Verhältnisse vorgenommen hat und die demnächst zum Abschluß und zur Veröffentlichung kommen dürften.

Wohn- und Schlafräume widerspricht den ersten Erfordernissen jeder Hygiene. Krankheitskeime werden hier vielfach entwickelt und gefördert, wenn nicht geradezu gezüchtet, die den Einzelnen, wie ganze Familien und Kreise rasch dem Verfall entgegen führen. Vom volkswirtschaftlichen Standpunkte aus kommt dies infolge der Vermehrung der Sterblichkeit und des zeitigeren Erlöschens der Erwerbs- und Leistungsfähigkeit hinaus auf eine bedenkliche Vergeudung der Volkskraft und Steigerung der Lasten, die von der Allgemeinheit im Interesse der Staatserhaltung überall getragen werden müssen. Beim Ausbruch von Epidemien — man denke nur an die 92er Choleraepidemie in Hamburg — wird die Wohnungskalamität auch noch in viel weitergehendem Sinne zur Geißel aller. Sie ist es aber auf dem Gebiete der Entsittlichung und Verrohung der Massen schon vorher geworden. Denn es liegt auf der Hand, daß die ohne Trennung von Alter und Geschlecht in dicht gedrängten Behausungen aufwachsenden Generationen den besten Nährboden bieten für alle psychischen Entartungsprozesse, die eine dauernde Quelle der Gefährdung aller in sich schließen.

Alles das ist bereits wiederholt gesagt und näher ausgeführt worden und ohne weiteres greifbar. Auch führt ersichtlich die nachweisbare ständige Steigerung der Mietzinsen eine fortgesetzte Beunruhigung breiter Schichten des Volkes herbei und giebt dem Gefühl der Unzufriedenheit mit den bestehenden Verhältnissen immer neue Nahrung. Die hierdurch erzeugte Spannung bleibt auch auf wirtschaftlichem Gebiete nicht ohne nachteilige Folgen. Auf ihr beruht z. B. der außerordentlich häufige Wechsel der Wohnungen, der unter der minder bemittelten Volksklasse erfahrungsgemäß in besonders großem Umfange stattzufinden pflegt, und jährlich einen sehr beträchtlichen und vollkommen unökonomischen Verbrauch von Geld, Zeit und Kraft zur Folge hat. Nicht minder fördert, um nur das noch zu erwähnen, der fortgesetzt wachsende Mietzins die Neigung, jede auch nur scheinbare Möglichkeit zu sprunghafter und gewaltsamer Steigerung des Lohnes sofort auszunutzen. Die fortschreitende höhere Lebenshaltung muß ja gewiß notwendiger Weise die Erstrebung höherer Entlohnung nach sich ziehen. Insoweit daher die Lohnsteigerung der Verwirklichung dieses Zieles

dient, führt sie auch, sofern sie nur zugleich die Grenzen ihrer wirtschaftlichen Berechtigung einhält, mit der erhöhten Konsumtionsfähigkeit zu steigender Volkskraft. Anders dagegen, wo der Mehrertrag in der Hand des Empfängers sich ohne Nutzen für ihn verflüchtigt und nur dazu dient, eine Verteuerung der Befriedigung seiner bisherigen Bedürfnisse herbei zu führen. In diesem Falle wirkt der steigende Lohnsatz geradezu kulturfeindlich, indem er die Ansprüche aller steigert und gleichzeitig deren Erfüllung mehr denn je unmöglich macht.

Zu einer derartigen Entwickelung hat aber der mit der Bodenspekulation Hand in Hand gehende Wohnungswucher geführt. Thatsächlich ist, wie die Darstellung des Professors von Halle in dem bereits erwähnten amtlichen Katalog des deutschen Reichs ziffermäßig erbringt, der Wohlstand in den breitesten Schichten des Volkes mit dem ständig steigenden Lohne erheblich gewachsen. Es haben überdies nach derselben Quelle, womit eine weitere Steigerung der Konsumtionsfähigkeit der breiten Massen verbunden ist, für 30 Hauptbedarfswaren die Preise durchschnittlich in den letzten 20 Jahren eine Ermäßigung von 21—22% erfahren. Und doch ist, wie der 1899er Bericht der preußischen Gewerberäte, und ähnlich auch derjenige der sächsischen Gewerbeinspektoren hervorhebt, jede Steigerung des Lohnes im wesentlichen durch die immer höher werdenden Mietzinsen wiederum aufgesaugt worden. Im Gegensatz zu der Tendenz der Verbilligung des Massenkonsums steht eben die unausgesetzte und bis jetzt anscheinend unaufhaltsame Steigerung der Wohnungspreise. Das darf natürlich nicht dahin verstanden werden, daß sie allein in die Höhe gegangen wären. Auch werden Störungen in der Erzeugung und Herstellung allgemeiner Konsumartikel, mit denen die Einschränkung des Bedarfs nicht immer Schritt halten kann, den Aufwand für ihre Beschaffung gelegentlich immer wieder in die Höhe treiben. Aber bei den Wohnungspreisen vollzieht sich diese Aufwärtsbewegung mit unvermindertem und stetig wachsendem Zwange und mit dem unverhüllten Streben, auf diesem Wege die Bodenrente immer mehr zu steigern. Alle nicht besitzenden Klassen werden davon betroffen, wie auch die Regierungsvorlage an die Kgl. sächsische Ständeversammlung 1899/00 wegen der Wohnungsgeldzuschüsse für die

Beamten erweist. Aber vor allem gilt dies doch für die handarbeitenden Volkskreise, bei denen das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete dadurch am leichtesten und bedenklichsten verschoben wird. Man wird daher wohl sagen dürfen, daß auch die sich fortgesetzt explosiv äußernden Streikbewegungen, soweit sie auf eine durch die Betriebsverhältnisse nicht gerechtfertigte Lohnerhöhung abzielen, ihre wesentlichste Stütze erhalten in dem durch die Wohnungskalamität hervorgerufenen physischen und psychischen Unbehagen. Denn unter derartigen Verhältnissen findet jede Streikagitation selbst unter den Besonnenen leichteren Anklang. Auch bleibt der Anreiz zu fortgesetzten Lohnkämpfen bestehen, da selbst beim Erfolg des Streiks der erzielte Gewinn im wesentlichen alsbald wieder auf dem Wohnungsmarkte zerrinnt. In diesem Sinne kann man daher auch von einem Zusammenhang der Lohnfrage mit der Wohnungsfrage sprechen. Der stetig sich steigernde Mietzins wirkt als wesentlicher Faktor zum Triebe nach weiterer Steigerung des Lohnes und die Erhöhung des Lohnes führt immer wieder zu einem Höhergehen des Mietzinses. Es muß sich daher auch aus diesem Gesichtspunkte jede Aktion als besonders fruchtbringend und der gedeihlichen Entwickelung des ganzen Volkskörpers dienlich erweisen, die mit der Wohnungsfürsorge zugleich ein weiteres in die Höhegehen der Wohnungspreise aufzuhalten sucht.

Angesichts alles dessen ist mit Recht die Lösung der Wohnungsfrage als die Lösung des socialen Problems überhaupt bezeichnet worden. Und dieser Gedanke hat sich bemerkenswerter Weise Bahn gebrochen, obschon die Arbeiterbevölkerung selbst das von ihr empfundene Bedürfnis nach Abhilfe der Wohnungsmängel und die Notwendigkeit einer Wohnungsreform erst in verhältnismäßig jüngster Zeit ihrerseits zu betonen angefangen hat. Dies erklärt sich durch den verfehlten Entwickelungsgang der Arbeiterklasse, die sich bisher zumeist von dem Ausbau ihrer wirtschaftlichen Lebensbedingungen systematisch auf politisches Gebiet hat abdrängen lassen.

Ein kurzer Überblick über die bisherigen Unternehmungen zur Lösung der Wohnungsfrage zeigt am deutlichsten, wie die Erkenntnis der Notwendigkeit ihrer Inangriffnahme alle maßgebenden Faktoren mit immer größerer Mächtigkeit erfaßt hat. Unter gleichzeitiger

Verweisung auf die anläßlich der Pariser Weltausstellung erfolgte Veröffentlichung des Professors Dr. Albrecht über „Sociale Wohlfahrtspflege in Deutschland" sei hier von dem Wesentlichsten wenigstens einiges hervorgehoben.

So ist bekannt, daß Preußen jetzt bereits in 4 gleichen Einzelbeträgen seit 1895 volle 20 Millionen Mark zur Errichtung von Wohnungen für Arbeiter und Beamte der Staatsverwaltungen bewilligt hat. Zu gleichen Zwecken hat Bayern 6 Millionen, Sachsen 5 Millionen flüssig gemacht. Die Staatseisenbahnverwaltungen von Preußen, Bayern, Sachsen und Württemberg, dieses zugleich für seine Postunterbeamten, das Königl. Preußische Kriegsministerium, die Kaiserl. Torpedoanstalt in Friedrichsort und sonstige Staatsbetriebe haben auf dem Gebiete der Arbeiterwohnungen bereits Hervorragendes geleistet. Interessant ist auch das Vorgehen der preußischen Bergverwaltung, die seit 1865 fast $12\frac{1}{2}$ Millionen in Bauprämien und unverzinslichen Darlehen zur Ansiedelung und Seßhaftmachung der Bergarbeiter aufgewendet hat.

Auch auf dem Wege der Gesetzgebung hat man begonnen, eine Förderung und Erleichterung der gemeinnützigen Bauthätigkeit anzubahnen. So hat Sachsen in seinem allgemeinen Baugesetz vom 1. 7. 1900, indem es zugleich für die Gewinnung geeigneter Baustellen das Umlegungs- und Enteignungsverfahren umgestaltet, bei Arbeiterhäusern und bei gemeinnützigen Unternehmungen einige Abweichungen von örtlichen Bauordnungen gestattet. Eine Bestimmung, die vielleicht bei richtiger Erfassung der socialen Pflichten und Aufgaben der Gemeinden besonderen Wert erlangen dürfte. Zumal wenn die aus diesem Anlaß ergangene Verordnung des Ministeriums des Innern ausreichende Beachtung findet, wonach bei Ausübung der Dispensationsbefugnisse bei Erteilung der Baugenehmigung eine verschiedene Behandlung der Spekulationsbauten und derjenigen zum eigenen Gebrauch des Erbauers als vom Gesetz gewollt und beabsichtigt bezeichnet wird. Noch weiter scheint Preußen gehen zu wollen. Die Thronrede bei der Eröffnung des diesjährigen Landtages verlangt, indem hier zugleich wohl zum ersten Male amtlich eine örtlich vorhandene „Wohnungsnot" anerkannt wird, Maßnahmen umfangreichster Art zur besseren Ausgestaltung der Wohnungsverhältnisse. Ausgehend von der Notwendigkeit der

Neuordnung des Umlegungsverfahrens von Grundstücken für Frankfurt a. M., sichert sie hierbei zugleich die Prüfung und Regelung alles dessen zu, was zu einer wirksamen Wohnungsfürsorge für die Minderbemittelten führen kann. Es dürfte daher voraussichtlich, während bekanntlich Sachsen eine gesetzliche Regelung der Wohnungsinspektion vermieden wissen wollte, in Preußen auch noch in dieser Tagung der Entwurf eines Wohnungsgesetzes vorgelegt werden. Dagegen ist das vielfach gewünschte Reichswohnungsgesetz nach der neuerlichen Erklärung der Reichsregierung endgiltig und wohl mit Recht abgelehnt worden. Denn es würde in die Kompetenz der Bundesstaaten eingreifen und überdies den vorhandenen lokalen und regionalen Verschiedenheiten der Bedürfnisse gar nicht ausreichend Rechnung tragen können. Dagegen haben außer einzelnen Bundesstaaten, wie Baden (1874), Hessen (1893), Hamburg (1898) und neuerdings auch Bayern, bereits einige Provinzen und Gemeinden Wohnungsgesetze bez. polizeiliche Verordnungen erlassen oder doch in Angriff genommen, z. B. Schlesien, Düsseldorf, Köln a. Rh., Dresden, Offenbach u. a., während überdies neue Baupläne und Bauordnungen überall aufgestellt und durchgeführt werden. Daß die staatliche Wohnungsfürsorge nicht bloß die Städte, sondern das platte Land gleichzeitig mit erfaßt, ist bei der gesetzlichen Regelung der Materie selbstverständlich. In Hessen soll sie aber nach einem Antrag in der ersten Ständekammer zugleich in Form der Bewilligung von Staatskredit für Herstellung von Arbeiterwohnungen für die ländliche Bevölkerung einsetzen. Ein bereits 1898 im preußischen Herrenhaus eingebrachter und 1899 im preußischen Abgeordnetenhaus wieder aufgenommener Antrag, das Rentengesetz allgemein auch zur Errichtung kleiner Wohnungen für die Arbeiter auf dem Lande nutzbar zu machen, hat dagegen z. Z. noch keinen Erfolg gehabt, obschon die Generalkommission in Münster i. W. auf diesem Wege mit Herstellung von 22 Wohnungen durch den Verein „Arbeiterheim“ in Bielefeld bereits erfolgreich vorgegangen ist.

Was nun die Städte anlangt, so sind sie ihrerseits jetzt wohl fast überall für die Herstellung billiger Häuser und Wohnungen eingetreten und haben hierzu Mittel bewilligt. Ein derartiges Vorgehen ist vor allem in den süddeutschen Staaten, im Rheinland

und in Westphalen wahrzunehmen gewesen. Am weitesten dürfte in dieser Beziehung Düsseldorf gegangen sein, das, außer Bereitstellung der Mittel für eine städtische Hypothekenbank, 20 Millionen Mark in Schuldverschreibungen ausgiebt, unter städtischer Garantie, zum Zwecke der Erhöhung und Erleichterung der Bauthätigkeit. Bekannt ist auch, daß Hamburg im Juli 1900 endgiltig beschlossen hat, unter Bewilligung einer Bausumme von 1692000 Mark einen Teil des ungesunden Hafenviertels, erforderlichenfalls im Wege der Expropriation, bis 1904 aufzukaufen und niederzureißen, um dort gesunde Wohnungen zu errichten; daß in München, durch Überlassung von städtischem Grund und Boden auf 99 Jahre und Verwilligung billiger Baudarlehne zu 2%, Maßnahmen zu einer umfangreichen Wohnungsreform ergriffen werden; daß Charlottenburg durch eine Kanalisation, die einen Kostenaufwand von annähernd 10 Millionen Mark verursacht, einen großen Teil seines Gemeindegebietes der Bebauung erschließen will; daß Berlin, dem die Jubiläumsstiftung von 1 Million nicht genügt, eine durchgreifendere Wohnungsreform mit städtischen Mitteln anstrebt. Die städtische Wohnungsfürsorge im Königreich Sachsen, soweit sie sich in Herstellung geeigneter billiger Wohnungen ausspricht, ist gleichfalls fast überall wahrzunehmen. Zumeist allerdings wohl nur in der Weise, daß die städtischen Verwaltungen ihrerseits Häuser für die Minderbemittelten oder die städtischen Arbeiter gebaut haben. Es hat aber doch bereits an einzelnen Stellen der Gedanke Boden gewonnen, daß auf diesem Wege allein zu einer Wohnungsreform in großem Stile nicht zu gelangen sei. So will z. B Leipzig ein größeres Stück Bauareal an eine gemeinnützige Baugenossenschaft pachtweise zur Herstellung billiger Wohnhäuser überlassen, wobei noch die Frage der Lösung harrt, ob dies im Wege des Erbbaurechtes oder auf andere Weise erfolgen soll.

Daß das Privatpublikum und vor allem der industrielle Arbeitgeber in der Wohnungsfürsorge nicht zurückgeblieben ist, ist bekannt. Es sei nur hervorgehoben, daß schätzungsweise von Großindustriellen in Deutschland bisher über **143000** Arbeiterwohnungen errichtet worden sind. Man denke an die Krupp'schen Arbeiterheime in Altendorf bei Essen, für die neuerdings weitere

500000 Mark zur Verfügung gestellt worden sind, an diejenigen der Höchster Farbenwerke, der Vereinigten Augsburger und Nürnberger Maschinenfabriken, der Badischen Anilin- und Sodafabrik in Ludwigshafen a. Rh., und speciell in Sachsen an die Meyer'schen Arbeiterwohnhäuser in Leipzig, an die des Geheimen Kommerzienrats Niethammer in Kriebstein, an die von Villeroy & Boch in Dresden und Mettlach, an die von der Siemens'schen Glasmanufaktur in Dresden, an die von Anton Reiche in Döltzschen bei Dresden, an die der Stiftung „Heim" der sächsischen, ehemals Hartmann'schen Maschinenfabrik in Chemnitz u. a. m.

Zuletzt, aber nicht an letzter Stelle ist hier Erwähnung zu thun des außerordentlichen Umfangs, den die gemeinnützigen Baugesellschaften und insbesondere die Baugenossenschaften gewonnen haben. Ihre Anfänge fallen wohl in das Jahr 1848 mit der Gründung der ersten gemeinnützigen Baugesellschaft in Berlin. Indessen ihr eigentlicher Aufschwung beginnt erst mit dem Erlaß des Reichsgesetzes vom 1. 5. 1889, das die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht zuließ und dessen dermalige Fassung sich aus der Bekanntmachung vom 20. 5. 1898 ergiebt. Mit dem Wegfall der unbeschränkten Haftung war die Bahn für ihre Ausbreitung freigegeben. Von Jahr zu Jahr ist ein immer größeres Kapital gerade in dieser Form der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge festgelegt worden. Vor allem gebührt hier das Verdienst den Landesversicherungsanstalten, deren in Deutschland 31 bestehen. In der richtigen Erkenntnis des eminenten Wertes des baugenossenschaftlichen Zusammenhanges haben 28 dieser Anstalten bis zum 30. 12. 1899 mehr als 52 Millionen Mark zum Bau von Arbeiterwohnungen, und zwar einen großen Teil hiervon an Genossenschaften ausgeliehen, gegen rund 35¼ Millionen am Schlusse des Jahres 1898, und nur 12 Millionen am Schlusse des Jahres 1896. Die Landesversicherungsanstalt Königr. Sachsen allein hat bis Ende 1900 weit über 5 Millionen gewährt, wovon auf die beiden letzten Jahre mehr als 3 Millionen entfallen. Alles ein Beweis, wie gerade in der jüngsten Zeit die Erkenntnis der Notwendigkeit derartiger Unterstützungen gewachsen ist. Sie hat im neuen Invalidenversicherungsgesetz vom 13. 7. 1899 überdies weiteren Ausdruck

dadurch gewonnen, daß hier die Hälfte des Anstaltsvermögens als für diese Zwecke verwendbar erklärt worden ist.

Aber auch die übrigen Träger der öffentlichen Wohlfahrt haben sich schon wiederholt in Förderung der Baugenossenschaften bethätigt. So hat Preußen seit Beginn seiner oben erwähnten staatlichen Wohnungsfürsorge für seine Beamten und Arbeiter bisher mehr als den fünften Teil der von ihm hierfür verwendeten Millionen im Wege billiger Darlehne zur Unterstützung gemeinnütziger Baugenossenschaften angelegt und im gleichen Sinne die Pensionskasse für die Arbeiter der preußisch-hessischen Eisenbahngemeinschaft ermächtigt. Die gemeinnützigen Baugenossenschaften in der Rheinprovinz verdanken ihr Entstehen zumeist der Unterstützung ihrer Gemeinden. In Darmstadt ist voriges Jahr der Verein zur Besserung der Wohnungsverhältnisse der Minderbemittelten von Ihrer Königl. Hoheit der Frau Großherzogin selbst eröffnet und begründet worden. Und am 7. 1. 1901 ist wiederum auf Ihre Anregung hin der Hessische Centralverein für Errichtung billiger Wohnungen ins Leben getreten. Die Badische Domänenverwaltung hat dem 1897 gegründeten Karlsruher Spar- und Bauverein neuerdings bedeutendes Bauareal unter besonders günstigen Bedingungen abgelassen und Se. Königl. Hoheit der Großherzog hat einen beträchtlichen Teil der erforderlichen Gelder verwilligt, während der Rest von der Eisenbahnpensionskasse hergegeben und durch Auflegung von Aktien aufgebracht worden ist. Die Frankfurter Aktien-Baugesellschaft erhält auf Grund 80jährigen Erbbauvertrags mit einem dortigen Stift das erforderliche Bauland, zu dessen Bebauung die Stadt 200000 Mark, die Landesversicherungsanstalt 500000 Mark zu billigem Zinsfuß hergiebt. In München-Gladbach hat die Stadt für ein von der dortigen Baugenossenschaft aufgenommenes Darlehn von 300000 Mark die Garantie übernommen u. a. m.

Auch das große Publikum hat sich mit seinem Kapital und seiner Arbeitskraft ohne jeden staatlich geübten Zwang, lediglich auf Grund socialethischen Pflichtgefühls, in den Dienst der baugenossenschaftlichen Bewegung gestellt. Es giebt kaum eine Genossenschaft, die ihre Erfolge, wenn nicht ausschließlich, so doch zum wesentlichsten Teil dem gemeinnützigen Eintreten dieses Faktors

verdankt. Um nicht anderweit Veröffentlichtes zu wiederholen, sei nur auf den Dresdner Spar- und Bauverein verwiesen. Am 8. 2. 1898 gegründet, hat er bis Ende 1900, um nur des Kapitalzuströmens zu gedenken, trotz der großen Geldknappheit, die sich überall in den letzten Jahren geltend gemacht hat, nicht weniger wie 169000 Mark in Vollanteilscheinen erlangt und schließt seine Bilanz dank ihm bereitwilligst gegebener größerer Darlehne und Schenkungen, bei einem Arealbesitz von rund 458000 Mark und einem Barvermögen von 104000 Mark, mit der Summe von rund 575000 Mark. An diesem gewiß beachtenswerten Erfolge hat übrigens die Großindustrie ihren wesentlichen Anteil. Denn gerade von dieser Seite hat die vom Dresdner Spar- und Bauverein angeregte, und später noch näher zu erwähnende Form baugenossenschaftlicher Wohnungsfürsorge durch den Arbeitgeber besonderes Entgegenkommen und Unterstützung gefunden.

Auf derartigem Boden hat sich das Baugenossenschaftswesen in Deutschland bisher schon in einer Weise entfaltet, die vielfach nicht ohne segensreiche Wirkung geblieben ist. Über 100 Städte haben Spar- und Bauvereine, die sich auf der Grundlage des 1886 in Hannover gegründeten aufgebaut haben. Über **325** Baugenossenschaften bestehen insgesamt in Deutschland, von denen etwa 12% den Bau von Häusern zum Erwerb für ihre Mitglieder betreiben, während 55% diese Häuser nur an ihre Genossen vermieten und 33% das gemischte System angenommen haben. Sie alle bezielen unter Verzicht auf eignen Gewinn die Schaffung gesunder, ansprechender und thunlichst billiger Wohnungen für den kleinen Mann. Ihre Wohnungen sind denn auch, wie anerkannt worden ist, durchschnittlich reichlich **10%** billiger als diejenigen von Privatbauunternehmern, obschon sie überdies wohl in hygienischer Beziehung und in Bezug auf die ihren Bewohnern gewährten Annehmlichkeiten jenen überlegen sind. In Ansehung der nach hannöverschem Muster arbeitenden Baugenossenschaften kommt aber des weiteren hinzu, daß Steigerungen und Kündigungen dieser Wohnungen von seiten der Genossenschaft schlechterdings ausgeschlossen sind, solange der Inhaber seinerseits die durch das genossenschaftliche Prinzip bedingten Rücksichten wahrt. Allein dem 1859 begründeten Allgemeinen Verbande der auf Selbsthilfe

beruhenden Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften mit dem Sitze in Berlin hatten sich bis April 1900 106 Baugenossenschaften mit 22286 Mitgliedern angeschlossen. 92 dieser Genossenschaften hatten damals bereits 1531 Häuser errichtet, von denen 1424 rund 22½ Millionen Mark gekostet hatten. Diese 106 Genossenschaften besaßen Ende 1899 gegen 26¼ Millionen eigenes Betriebskapital, davon 4½ Millionen eigenes Vermögen. Man wird daher kaum fehlgreifen, wenn man den Gesamtbetrag der zur Verfügung sämtlicher Baugenossenschaften stehenden Kapitalien auf etwa 70 Millionen Mark veranschlagt.

Daß alle diese Bestrebungen die Wohnungsnot nicht haben beseitigen können, kann trotzdem nicht auffällig erscheinen. Ist doch die Masse der in diesem Sinne Hilfsbedürftigen ein erheblicher Bruchteil des ganzen deutschen Volkes und scheint doch der überall gestiegene Bodenpreis es nahezu unmöglich zu machen, in ausreichendem Maße hier die erforderliche Abhilfe zu schaffen. Aber ein Volk, daß in 15 Jahren die Arbeiterfürsorge auf dem Wege der Alters-, Invaliden-, Unfall- und Krankenversicherung dahin zu führen vermocht hat, daß ungerechnet der ausgezahlten 2 Milliarden am 1. I. 1900 ein Vermögensbestand von rund 1156000000 Mark den Kassen verblieb, dem wohnt sicherlich die Kraft inne, auch auf dem Gebiete der Wohnungsreform etwas von fundamentaler Wirksamkeit und Bedeutung hervorzurufen. Doch wird die Erreichung dessen wohl hier wie dort nur von einem planmäßigen und systematischen Ineinandergreifen aller demselben Zwecke dienenden Bestrebungen zu erwarten sein, denen überdies durch gesetzliche und ortsstatutarische Bestimmungen der Weg zur Gewinnung des Bodens im eigentlichsten Sinne des Wortes erleichtert und freigegeben werden muß.

Daß die Richtigkeit dessen von immer weiteren Kreisen anerkannt wird, bezeugt auch die Häufung und wachsende Beachtung aller derjenigen Vorschläge, die darauf abzielen, durch Umformungen aller Art auf den Gebieten des Verkehrs und der gesetzlichen Normen einerseits eine Förderung der Dezentralisation und Seßhaftmachung der Bevölkerung, andrerseits eine durchgreifende Bodenreform und Erleichterung und Verbilligung der Herstellung passender Kleinwohnungen herbeizuführen. Es würde zu weit führen, hier alle diese

Bestrebungen auch nur einigermaßen näher darzulegen und zu kritisieren. Soweit sie überdies darauf gerichtet sind, durch Erlaß von Wohnungsordnungen und Anordnung von Wohnungsinspektionen den Bau geeigneter Kleinwohnungen sicherzustellen und die Möglichkeit ihrer mißbräuchlichen und schädlichen Ausnützung auszuschließen, enthalten sie Forderungen, denen sich Staat und Kommune anscheinend kaum noch auf die Dauer werden entziehen können und wollen. Derartige Bestimmungen können aber, wie es auch das erwähnte Beispiel mit der Dresdner Wohnungsordnung ersichtlich macht, den beabsichtigten Erfolg nur dann haben, wenn ihnen vorangehen oder sich wenigstens mit ihnen verbinden die richtigen Maßnahmen zur Gewinnung ausreichender Wohnungsgelegenheiten. Derartiges Vorgehen hat aber wiederum zur Voraussetzung die Schaffung von Institutionen, die die Gewähr bieten für ersprießliche und social wirksame Handhabung jeder umfassenden Wohnungsfürsorge.

Während bei Beginn der ganzen Entwickelung entschieden die Ansicht vorherrschte, daß der Staat, die Kommune und der private Arbeitgeber die Wohnungsreform selbstthätig in die Hand nehmen müßten, hat sich jetzt bemerkenswerterweise fast überall hier ein Umschwung vollzogen. Der Gedanke hat ständig an Boden gewonnen, daß jede Wohnungsreform am zweckmäßigsten auf dem Wege organisierter Selbsthilfe zu bewirken sei. Diese Auffassung führt aber zumeist, in der Theorie wie in der Praxis, zum Vorschlage thunlichster Begünstigung und Förderung gemeinnütziger Baugenossenschaften. Diese ziemlich allseitige Einhelligkeit in Verbindung mit demjenigen, was die praktische Lebensbethätigung der Baugenossenschaften bisher schon erbracht hat, legt den Schluß nahe, daß in den Baugenossenschaften der Kern zu finden sei, dessen Ausbildung die Lösung der Wohnungsfrage herbeiführen dürfte.[13])

Die Baugenossenschaften nach hannöverschem Muster (Spar- und Bauvereine), die sich im übrigen nach den Bestim-

[13]) Zum Belege dessen sei noch verwiesen auf die interessante Schrift des Prof. Dr. Albrecht „Fünf Jahre praktisch-socialer Thätigkeit" 1898 und auf die Geschäftsberichte aller größeren gemeinnützigen Baugenossenschaften. Lehrreich ist hierbei insbesondere die fast überall bestätigte Thatsache, daß die kleinen Leute erst allmählich den vollen Wert des ihnen Gebotenen erfaßt haben. An Stelle der anfänglichen Zurückhaltung führt aber dann die Erkenntnis der Vorteile zu einer ganz außerordentlichen Nachfrage nach den Wohnungen der Genossenschaft.

mungen des Gesetzes, betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften in der Fassung vom 20. 5. 1898, regeln, sind in der That so recht dazu geschaffen, alle Schichten der Bevölkerung zu gemeinsamer ersprießlicher Arbeit auf dem Gebiete allgemeiner Wohnungsfürsorge zu verbinden. Die Mitgliedschaft wird begründet durch den jedem freistehenden Erwerb eines Anteilscheines von zumeist 200 oder 300 Mark. Dieser Betrag kann auch durch wöchentliche kleinste Teilzahlungen aufgebracht werden. Jeder Genosse hat Anteil an der Jahresdividende. Andrerseits übersteigt seine Haftsumme nicht die Höhe des Betrags der von ihm erworbenen Anteilscheine. Er erhält weiter mit dem Augenblick seines Eintrags in die Liste der Genossen zugleich das Anrecht auf mietweise Überlassung einer der Genossenschaftswohnungen, die im Gemeinbesitz aller verbleiben, soweit nicht die einzelne Satzung Eigentumserwerb zuläßt. Die Wohnungen können von der Genossenschaft nicht gekündigt und nicht gesteigert werden, sofern nicht besondere, statutarisch vorgesehene Ausnahmen eintreten, während der Mieter sein Kündigungsrecht in vollem Umfange behält. Bei Vergebung der Wohnungen entscheidet, soweit nicht statutarisch etwas anderes bestimmt ist, die Dauer der Vereinszugehörigkeit, eventuell das Los. Jeder Genosse hat, gleichviel welchen Betrag seine Anteilscheine ausmachen, nur eine einzige Stimme. Er kann nach vorheriger Kündigung jederzeit zum Schlusse des Geschäftsjahres ausscheiden, während er auf Grund gesetzlicher oder statutarischer Bestimmung in eng begrenzten Fällen ausgeschlossen werden kann. Die Übertragung des Geschäftsanteils des Genossen mittels schriftlicher Übereinkunft auf einen andern, der Genosse ist oder wird, ist gestattet. Auch wird beim Tode des Genossen sein gesamtes Guthaben am Schlusse des Geschäftsjahres ausgezahlt. Die Vereinsorgane sind die Hauptversammlung, der Vorstand, und der, die ganze Geschäftsleitung überwachende Aufsichtsrat, der aus freier Wahl der Genossen hervorgeht.

Dieses System hat vor allem den Vorzug, daß es, unter Beseitigung der vorhandenen und der künstlich geschaffenen Gegensätze, alle Bevölkerungsschichten auf gleichen gemeinsamen Boden stellt. Es trägt in sich das socialethisch so überaus wichtige Moment gleicher Rechte und Pflichten für alle. Es verbindet, wenn nur

richtig erfaßt, alle Genossen in gemeinsamer Arbeit, deren alleiniges Ziel die Unterstützung und Hebung der wirtschaftlich Schwächeren ist, die ihrerseits in dem vollen, durch die Selbstverwaltung gewährleisteten Umfange zur Mitwirkung herangezogen und herangebildet werden. Weiter fördert der gemeinsame Besitz an Grund und Boden und allen sonstigen Werten der Genossenschaft, nicht minder wie das den Bedürfnissen der Beteiligten angepaßte Sparsystem, dessen Wert bei der Jahresdividende alljährlich in greifbarer Form zu Tage tritt, vor allem auch bei dem kleinen Manne das Interesse an Erhaltung und Ausbau des Bestehenden. Endlich erlangt der Mieter dadurch, daß ihm die gebotene und seinen Wünschen entsprechende Wohnung nicht gekündigt und nicht gesteigert werden kann, den wesentlichsten Teil aller derjenigen Vorteile, die sonst nur der Eigenbesitz zu bieten vermag. Das Gefühl der Sicherheit und Seßhaftigkeit kommt über ihn und damit zugleich die Empfindung häuslichen Behagens, auf der allein sich innere Zufriedenheit und geordnete wirtschaftliche Lebensführung aufbauen können.

Derartige Erwägungen müssen den Wunsch berechtigt erscheinen lassen, daß den gemeinnützigen Baugenossenschaften überall thunlichste Förderung und Unterstützung zu teil werde. Je größer ihre Erstarkung und Ausbreitung, um so sicherer würden sie allen denjenigen Imponderabilien zur Entfaltung verhelfen, die das Genossenschaftswesen schon in seiner dermaligen Gestaltung zu einem bedeutsamen socialpolitischen Faktor gemacht haben. Es müßte nur dafür Sorge getragen werden, daß sich mit ihrer Verallgemeinerung nicht, wie es bei anderen socialen Einrichtungen der Fall gewesen ist, die staatserhaltenden Elemente von der ihnen zukommenden Führung und Mitarbeit verdrängen lassen. Das zu erreichen dürfte aber nicht zu schwer fallen, wenn sich mit der Betonung dessen das werkthätige Eingreifen der öffentlichen Gewalten zu Gunsten der Genossenschaften dauernd verbände.

Eine auf dieser breiten Grundlage sich aufbauende Ausdehnung der gemeinnützigen Baugenossenschaften würde dann auch das moralisch so bedenkliche Schlafgängerwesen mit Erfolg bekämpfen und dessen schlimmste Auswüchsen beseitigen können. Denn

die Genossenschaft würde dann in der Lage sein, insbesondere auch durch Stellung des erforderlichen und geeigneten Haushaltungspersonals, Burschenhäuser, Junggesellenheime, Mädchenheime und ähnliche Heimstätten ins Leben zu rufen, ohne daß in ihnen das psychisch deprimierende Gefühl asylartiger Versorgung aufkommen könnte. Nicht minder würden derartige Verbände die Beschaffung geeigneter Wohnungen mit Leichtigkeit erstrecken können und müssen auf den Mittelstand, der ja unter dem ständigen Höhergehen der Wohnungspreise ebenfalls leidet. Das würde überdies in sich tragen den weiteren socialen Vorteil, daß auch räumlich eine Trennung und Scheidung der Volksgenossen vermieden würde. Hierauf wird aber vor allem jede gemeinnützige Bauthätigkeit größeren Stils zu achten haben, damit nicht die einzelnen Berufskreise in kastenmäßige Absonderung verfallen und die gemeinsame Fühlung verlieren. Dies wird auch auf dem Wege erfolgen können, den der Dresdner Spar- und Bauverein bereits nicht ohne Erfolg betreten hat, dessen Häuser an den verschiedensten Orten der Stadt und ihrer Umgebung errichtet werden und thunlichst in Angliederung an die Wohnungsgelegenheiten der sonstigen bürgerlichen Kreise.

Die auf diesem Wege bewirkte Überweisung eines erheblichen Teils von Grund und Boden in den gemeinsamen Besitz aller würde auch niemals die Verwirklichung der Gefahr genereller Umwälzung alles Bestehenden im Sinne des socialdemokratischen Zukunftsstaates in sich tragen. Eine derartige Befürchtung übersieht wohl, daß die Mehrung von Besitz und Rechten die Stabilität des sie umschließenden Rahmens verbürgt und sicherstellt. Fußt doch hierauf der Ausgangspunkt unserer ganzen socialen Gesetzgebung, deren staatserhaltende Wirkung zur Zeit wohl niemand mehr bestreitet. Nicht minder dürfte sich das etwaige Bedenken als hinfällig erweisen, daß hierdurch der Privatbesitz an Mietwohnungen entwertet und jeder Anreiz zu weiterer Privatbauthätigkeit beseitigt werde. Denn niemals ist ein einzelner Faktor in der Lage, das Wohnungsbedürfnis aller zu decken. Selbst die denkbar größte Bauthätigkeit der Genossenschaften wird immer nur Bruchteile der erforderlichen Wohnungen zu schaffen vermögen. Man vergegenwärtige sich nur, welche Massen von Wohnungen

bisher in jedem Jahre neu hergestellt worden sind und daß trotzdem die Wohnungsnot entstanden ist und immer weiter um sich gegriffen hat. Die Baugenossenschaften werden mit ihren billigeren und stabilen Mieten nur insoweit auf den Wohnungsmarkt und die Bauthätigkeit einwirken, als sie deren weiteren gemeingefährlichen spekulativen Auswüchsen einen wirksamen Damm entgegensetzen. Hierzu kommt noch, wodurch die private Erzeugung auch von Kleinwohnungen dauernd gesichert erscheint, der Umstand, daß der moderne Häuserbau mit seinen vielfachen Stockwerken und Dachausbauten notwendiger Weise eine Form annehmen muß, in der ein Teil der hergestellten Wohnungen sein Mietpublikum nur in den Kreisen der Minderbemittelten finden kann. Während aber jetzt anerkanntermaßen diese Wohnungen verhältnismäßig viel teurer sind, als die großen sogenannten herrschaftlichen, wird sich nun unter dem Drucke der Konkurrenz der Baugenossenschaften eine sachgemäße Veränderung ergeben. Eine übermäßige Belastung der großen Wohnungen wird aber trotzdem doch nicht zu befürchten sein, da der besser Situierte ihr weit leichter ausweichen kann und um deswillen der eigne Vorteil des Vermieters ihn auf Einhaltung des richtigen Maßes verweist.

Eine derartige Entwickelung der gemeinnützigen Baugenossenschaften läßt sich, wie bereits angedeutet worden ist, ohne das werkthätige Eingreifen der öffentlichen Gewalten natürlich nicht denken. Soweit in deren Maßnahmen eine Bevorzugung der Genossenschaften vor den wirtschaftlichen Unternehmungen anderer liegen würde, enthielte sie aber nichts, was dem Gedanken der Notwendigkeit gleichmäßiger öffentlicher Fürsorge für alle widersprechen würde. Denn einmal sollen ja die Baugenossenschaften der Förderung der breitesten Volksschichten und damit dem Interesse aller dienen. Und zum anderen ist es anerkannter volkswirtschaftlicher Grundsatz, daß die Belastung der Gesamtheit zu Gunsten einzelner Kreise überall da gerechtfertigt ist, wo sie zur Herbeiführung der lebensfähigen Entfaltung dieser Kreise nicht entbehrt werden kann. Beruht doch hierauf nicht minder die ganze Arbeiterfürsorge, der Getreidezoll und die sonstigen Unterstützungen, die der Landwirtschaft und einzelnen Industriezweigen staatswegen zuteil werden, wie das Vorgehen der Kommunen bei der Ver-

wendung ihrer Mittel im Interesse der Förderung einzelner Unternehmungen und Veranstaltungen.

Die Erwähnung alles dessen, was die Wirksamkeit der Genossenschaften zu heben geeignet wären, würde natürlich hier zu weit führen. Es dürfte daher die Beschränkung auf dasjenige gestattet sein, was ohne weiteres und insbesondere auch unter den jetzigen Verhältnissen als wünschenswert und unschwer durchführbar angesehen werden kann.

Das wesentliche liegt hier auf dem Gebiete des Geldmarkts. Denn jede der Verwirklichung ihrer Ziele nachstrebende Baugenossenschaft bedarf, selbst wenn ihr die Beschaffung des Bodens durch Enteignungsgesetze auf socialer Grundlage erleichtert werden sollte, der Erlangung bedeutender fremder Kapitalien. Die Schwierigkeit der kreditweisen Geldbeschaffung kommt aber, soweit nicht der eigene Kapitalbesitz der Genossenschaft ausreicht, erst für das letzte Drittel des Wertes der herzustellenden Häuser zur vollen Erscheinung. Für die vorangehenden Beträge ist leichter das Geld zu erlangen. Zumal wenn die Strömung Erfolg haben sollte, wonach nicht bloß die Landesversicherungsanstalten, sondern auch die übrigen Arbeiterfürsorge-Kassen ihre Fonds für billige Beleihung gemeinnütziger Bauwerte verwenden dürften und müßten. Das fehlende Drittel, das wenigstens zur Zeit, zumal bei umfänglicherer Bauthätigkeit kaum jemals aus den Beständen der Genossenschaft gedeckt werden kann, macht natürlich den Bau ebenso unmöglich, als wenn das Ganze fehlt. Infolgedessen liegt in der Beschaffung dieses Drittels der Schwerpunkt der ganzen Frage.

Will man aber weitere Kreise dauernd zur Unterstützung heranziehen, so kann man das nur erreichen durch Gewährung entsprechender Gegenleistung. Die alleinige Betonung des Wertes der Wohnungsfürsorge für die Allgemeinheit kann und wird wohl die der öffentlichen Wohlfahrt dienenden Potenzen und die humanitären Bestrebungen zugänglichen Kreise gelegentlich für sich gewinnen. Indessen hierüber hinaus und als ständige Einrichtung kann ohne angemessene Gegenleistung eine ausreichende Mitwirkung aller in Betracht kommenden Faktoren nicht erhofft werden. Unter diesem Gesichtspunkt dürfte sich aber als überaus wirksam erweisen eine

Anzahl von Vorschlägen, die der Dresdner Spar- und Bauverein gebracht und zum Teil schon mit Erfolg verwertet hat.

Hier ist vor allem desjenigen zu gedenken, was der Verein in seiner Petition an die Regierung und die Stände des Königreichs Sachsen am 30. November 1899 ausgeführt hat. Bei unentgeltlicher Überlassung von Bauland oder darlehnsweiser Gewährung des vollen, zum Kauf und Bau erforderlichen Kapitals gegen billige Verzinsung verpflichtet sich die Genossenschaft, nach 55 Jahren das bebaute Grundstück in gutem Zustande kostenlos an den Geber des Baulandes oder des Darlehns zurückzugewähren. Ein derartiges Abkommen ist für die Genossenschaft durchaus angängig. Es bedarf nur noch der Aufnahme einer Bestimmung, daß das Grundstück, im Falle es durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zu Wohnungszwecken unbrauchbar wird, unter Abtretung der ihm anhaftenden Rechte sofort vom Areal- oder Darlehnsgeber angenommen werden muß, falls nicht eine, dem erforderlichen Neuaufwande entsprechende Vertragsverlängerung bewilligt werden sollte. Die Genossenschaft hat dann, von diesem Ausnahmefall abgesehen, im Amortisationswege nach 47 Jahren den übernommenen Schuldbetrag abgestoßen und die Möglichkeit, während ihrer kurzen weiteren Besitzzeit etwaige doch entstandenen Fehlbeträge auszugleichen. Für den Darlehnsgeber und ersichtlich noch weit mehr für den Arealgeber enthält aber das Abkommen, ohne irgend nennenswertes Risiko, das überdies durch geeignete Kontroll- und Sicherheitsmaßregeln auf das geringste Maß zurückgeführt werden kann, in die Augen springende Vorteile. Denn nach Ablauf der 55 Jahre würden ihm, in Berücksichtigung der üblichen Abschreibungen von 1%, rechnungsmäßig noch volle **61%** des Anlagewertes unentgeltlich zufallen. Überdies blieben ihm unverkürzt alle Vorteile künftiger Wertsteigerung von Grund und Boden. Es ist gewiß, daß auf diesem Wege vor allem Staat und Gemeinde ihren Arealbesitz in bisher nicht geahnter Weise einer Bebauung erschließen können, zu der sie selbst nur mit sehr viel größeren Opfern und unter Festlegung eigner Kapitalien gelangen können. Das gleiche gilt aber auch für Terraingesellschaften und industrielle Etablissements mit größerem Arealbesitz. Sie würden zudem ins-

gesamt bei einer derartigen Unterstützung der Genossenschaft der sonstigen Verwertung ihres Grund und Bodens gewinnbringend vorarbeiten, da der von jener begonnene Aufschluß des Areals eine weitere Bauthätigkeit von selbst nach sich ziehen würde.

Trotzdem hat dieser Vorschlag des Dresdner Spar- und Bauvereins bei den Ständen keinen Anklang gefunden. Bei der Ablehnung war vor allem maßgebend der Gedanke, daß sich ein derartiger Versuch nicht begrenzen lasse und leicht unübersehbare und unerfüllbare Ansprüche hervorrufen könne. Auch befürchtete man, daß solche Unterstützungen den vielfach beklagten Zuzug nach den Großstädten erleichtern würden. Endlich meinte man, daß mit dem späteren Erwerb derartiger Miethäuser dem Staatsbetriebe eine wenig erwünschte Aufgabe zufallen möchte. Das letztere Bedenken widerlegt sich durch die Thatsache, daß gerade auch der sächsische Staat mit dem Eigenbau von Arbeiterwohnungen für die in seinen Betrieben Beschäftigten vorgegangen ist. Daß eine Vermehrung des großstädtischen Zuzugs nicht zu besorgen sei, ist schon ausgeführt worden. Aber auch die Möglichkeit der Begrenzung eines derartigen Vorgehens ist unschwer gegeben. Es bedarf nur der Hervorhebung dessen, daß die Fortsetzung eines einmal begonnenen Versuchs hier besonders leicht bis auf denjenigen, einer weiten Zukunft vorbehaltenen Zeitpunkt hinausgeschoben werden kann, der ein abschließendes Urteil über die Wirkung der Unterstützung gestattet.

Die beste Widerlegung bietet aber wohl das neuerliche Vorgehen der Reichsregierung. In ihrer Denkschrift zum diesmaligen Etat des Innern wird, unter gleichzeitiger Einstellung von 2 Millionen Mark zum Zwecke der vom Reich als Arbeitgeber zu bethätigenden Wohnungsfürsorge ausdrücklich bemerkt:

„Da, wo die Reichsverwaltung in der Lage ist, über billige Grundstücke zu verfügen, kann vielleicht die wertvollste und zweckmäßigste Unterstützung eines Bauvereins in der billigen Bereitstellung des Baugrundes liegen, sei es, daß letzterer käuflich zu Eigentum übertragen oder etwa auf begrenzte Zeitdauer ein Erbbaurecht (§ 1012 bgl. G.-B) daran eingeräumt wird. Ob etwa der Verwendungszweck des bereitzustellenden Fonds in den angedeuteten oder ähnlichen Richtungen zu erweitern sein

wird, kann nach Maßgabe der inzwischen gesammelten Erfahrungen künftiger Entschließungen vorbehalten bleiben."

In allem Wesentlichen, wie man sieht, der Standpunkt der erwähnten Petition des Dresdner Spar- und Bauvereins. Nur in einer Hinsicht, und zwar in ihrer Bezugnahme auf die wertvolle Wirkung des Erbbaurechtes, kann diesen Ausführungen nicht uneingeschränkt beigetreten werden. Das Erbbaurecht entsteht durch den Eintrag auf das Blatt des belasteten Grundstücks. Es enthält, wenn es dinglich belastet werden soll, ein eigenes Blatt im Grundbuche. Das ihm rechtlich hiermit gewährte selbständige Dasein hört aber bei dem zeitlich begrenzten Erbbaurecht kraft Gesetzes von selbst auf mit dem Eintritt des Zeitpunktes, in dem es erlischt. Das den Gegenstand des Erbbaurechtes bildende Bauwerk wird mit diesem Augenblick bloßes Zubehör des Grund und Bodens, auf dem es steht. Alle auf seinem Grundbuchblatte verlautbarten dinglichen Rechte fallen weg. Insbesondere erlöschen mit dem Erbbaurechte die darauf haftenden Hypotheken. Es ist daher gar nicht anzunehmen, daß eine derartige, mit dem Ablauf der Zeit von selbst verschwindende Sicherstellung, von besonderen Ausnahmen abgesehen, die Unterlage abgeben könne zur Gewinnung eines irgendwie nennenswerten hypothekarischen Darlehns. Jedenfalls nur sehr selten zur Erlangung der vollen Baukosten. Liegt aber die Schwierigkeit der Geldbeschaffung für ein herzustellendes Bauwerk in der Erlangung des Darlehns für das letzte Drittel der Baukosten, so wird ein solches Darlehn auf ein Erbbaurecht, dessen Wert überdies unter allen Umständen mit demjenigen des Bauwerkes in eins zusammenfällt, ganz gewiß kaum jemals zu haben sein. Die zeitweilige Überlassung und der Heimfall des bebauten Grund und Bodens wird vielmehr zweckdienlich und wohl am einfachsten in die Form des Kaufs zu kleiden sein. An Stelle des zu zahlenden Kaufpreises tritt vereinbarungsgemäß die kostenlose Rückgewähr und Auflassung des bebauten Grundstücks nach 55 Jahren. Das ist grundbücherlich vorzumerken, sowie des weiteren, daß das Grundstück nicht über einen bestimmten, den ungefähren Baukosten entsprechenden Betrag hinaus vom Erwerber hypothekarisch belastet werden kann. Nun kann die erwerbende Baugenossenschaft, indem sie auch das ihr unentgeltlich zugefallene

Areal dem Darlehnsgläubiger pfandweise überläßt, den zum Ausbau erforderlichen Kredit immer erhalten, sofern nur der Wert des Areals dem Drittel der Baukosten gleichkommt, oder es, wie wohl zumeist bei großstädtischen Unternehmungen, übertrifft. Andererseits ist aber der zeitweilige Verkäufer des Areals gegen jede höhere Belastung mit dinglicher Wirkung gegen Dritte ausreichend geschützt. Auch hat er nach Ablauf der Zeit, auf Grund öffentlicher Urkunden, die gesicherte und leichte Möglichkeit, die Auflassung des Grundstücks unter allen Umständen zu erzwingen.

Das Vorgehen der Reichsregierung trägt aber in sich noch einen weiteren unschätzbaren Wert, auf den die Denkschrift selbst verweist.

„Es ist zu hoffen, daß das Beispiel, welches damit das Reich als Arbeitgeber in Bethätigung einer praktischen Socialpolitik auf dem Gebiete des Wohnungswesens giebt, für andere Arbeitgeber vorbildlich werden und zur Nachahmung anregen wird."

Hierbei wird überdies noch in besonders markanter Weise auf die Notwendigkeit eines „Zusammenwirkens mit privater, gemeinnützig-genossenschaftlicher und kommunaler Fürsorge" hingewiesen. Wie bereits erwähnt, beabsichtigt Preußen nach den Ankündigungen in der Thronrede, dem Reich als erster Bundesstaat auf diesem Wege zu folgen. Ebenso hat Sachsen-Meiningen bereits dem Landtage eine Vorlage zugehen lassen, in der zur Bekämpfung der Wohnungsnot große Beträge ausgeworfen werden, insbesondere aus den Überschüssen der Domänen, wobei Se. Hoheit der Herzog Seine eignen Einkünfte hieraus zur Verfügung stellt. Reuß ä. L. beabsichtigt eine ähnliche Vorlage und Sachsen-Altenburg hat Ermittelungen angeordnet, die zu dem gleichen Vorgehen führen dürften.

Die Betonung der nämlichen Gesichtspunkte hat schon zeither dem Dresdner Spar- und Bauverein den Anschluß industrieller Arbeitgeber in hervorragendem Maße verschafft. Sie wird ihm und ähnlichen Vereinen hoffentlich immer weitere Freunde zuführen.

Die Mitwirkung des Arbeitgebers, und insonderheit des privaten, kann aber in größerem Maßstabe nur erlangt werden,

wenn ihm dadurch eine Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses seiner eigenen Arbeiter gesichert wird. Dafür hat der Dresdner Spar- und Bauverein eine praktische Form gefunden, indem er als Entgelt für die ihm gewährte Unterstützung dem Arbeitgeber zu Gunsten seiner Arbeiterschaft ein entsprechendes dauerndes Patronatrecht an seinen Wohnungen zusichert.

Dieses System bietet in allen Beziehungen größere Vorteile, als der eigene Bau von Arbeiterwohnungen durch den Arbeitgeber. Der Eigenbau ist für den Arbeitgeber nicht nur weit kostspieliger, er schafft auch Schwierigkeiten der Verwaltung und Beaufsichtigung, die ihm auf dem vorgeschlagenen Wege ganz erspart bleiben. Vor allem aber kann der Arbeitgeber, von besonders gearteten Ausnahmefällen abgesehen, mit dem eigenen Bau von Arbeiterwohnungen kaum je die von ihm davon erhofften socialethischen Wirkungen erreichen. Denn der Arbeitnehmer wird in der ihm gebotenen Wohnung nur zu leicht und zumal in einer Zeit, in der auf die Vertiefung der Klassengegensätze und die gegenseitige Entfremdung von gewissen Seiten systematisch hingearbeitet wird, kaum etwas anderes finden, als den versteckten Versuch, seine Abhängigkeit zu einer immer größeren zu machen. Er fühlt weniger die ihm gewährte Wohlthat, als den mit der Notwendigkeit ihrer Annahme verbundenen Druck. Hierzu kommt, daß der Arbeitgeber der Natur der Sache nach und in der Regel um so mehr, je umfassender seine Wohnungsfürsorge ist, seine Arbeiterwohnhäuser immer nur beschränkt örtlich zusammenlegen kann. Er schafft mehr oder weniger von den übrigen Bewohnern abgesonderte Arbeiterquartiere, in denen der Keim der Unzufriedenheit besonders leicht aufkommen und Verbreitung gewinnen kann. Andererseits ist es ja gewiß richtig, daß der größere Aufwand beim Eigenbau durch den dauernden Besitz an den erbauten Häusern einen gewissen Ausgleich erfährt. Aber es ist doch nicht zu vergessen, daß auch das von dem Arbeitgeber für sich und seine Rechtsnachfolger erworbene dauernde Patronatrecht, wenn es sich erst eingelebt hat, ein überaus wertvoller Bestandteil seines Etablissements werden kann und muß. Zumal wenn die Genossenschaft, wie es der Dresdner Spar- und Bauverein anstrebt, ihre Wohnungsgelegenheiten an den verschiedensten Orten der Stadt und ihrer Umgebung bietet. Im Falle gänzlicher

oder teilweiser Verlegung oder Vermehrung der Arbeitsstätten können dann unter Umständen die Arbeiter sofort in der nächsten Nähe derselben die ihnen und dem Unternehmer zweckdienliche Behausung finden. Solche und eine Reihe ähnlicher Erwägungen dürften dem großen, wie dem kleineren Arbeitgeber, dem privaten wie dem staatlichen und kommunalen, den Anschluß an die Baugenossenschaft wertvoll und erwünscht machen. Die vertragsmäßige Grundlage hierfür läßt sich in die aus der Anlage ersichtlichen Form fassen, wie sie der Dresdner Spar- und Bauverein für die dort gedachte Art der Unterstützung geschaffen hat, und wie sie wohl beide Teile befriedigen und sicher stellen dürfte.

Die Genossenschaft übernimmt damit die vorzugsweise Berücksichtigung der Arbeiter ihres unterstützenden Freundes, soweit sie natürlich zugleich ihre Genossen geworden sind. Während sonst der Zeitpunkt des Beitritts und eventuell das Los bei Vergebung der Wohnungen allein entscheidet, ist nunmehr in Rücksicht auf eine bestimmte Anzahl von Wohnungen derjenige Kreis, der durch sein Arbeitsverhältnis bestimmt wird, zu bevorzugen. Die übrigen Genossen werden sich mit dieser Bevorzugung leicht abfinden, in der richtigen Erkenntnis, daß die sie bedingende Unterstützung der Genossenschaft deren Bethätigung auf dem Wohnungsmarkt überhaupt erst möglich gemacht hat. Auch ist um eben deswillen immer Sorge dafür zu tragen, daß, von Ausnahmefällen abgesehen, das erbaute Haus eine größere Anzahl von Wohnungen biete, als vertragsmäßig vom Patronatrechte erfaßt werden. Das ist auch nicht allzuschwer durchzuführen und nicht mehr als billig, da ja die Unterstützung wohl stets nur einen größeren oder kleineren Bruchteil der Herstellungskosten des Hauses ausmachen wird. Kommt hinzu, daß erfahrungsgemäß die Zahl der dem Patronatrecht eingeräumten Wohnungen, auch bei größerer Auswahl unter den zur Verfügung stehenden Häusern, nicht immer sofort von den Vorzugsberechtigten begehrt wird, so haben die übrigen Genossen ganz gewiß keinen Anlaß, sich durch ein derartiges Abkommen benachteiligt zu finden.

Natürlich erlangt die vorzugsweise Berücksichtigung der darauf berechtigten Genossen ihre Endschaft mit dem Erlöschen ihres Arbeitsverhältnisses, auf dem das Patronat und damit die Bevor-

zugung beruht. Eine derartige Bestimmung ist im Interesse der wohnungspflichtigen Genossenschaft notwendig. Aber jede etwa darin für die Wohnungsinhaber liegende Härte kann, wie es auch der Dresdner Spar- und Bauverein gethan hat, durch eine Bestimmung des Inhalts beseitigt werden, daß solchenfalls eine längere, hier eine an die Quartalsersten gebundene vierteljährige Kündigung erfordert wird. Dann haben die Mieter bis dahin alle Vorteile baugenossenschaftlicher Wohnungsfürsorge vorzugsweise genossen, um nun in den Kreis aller übrigen Genossen zurückzutreten, mit denen sie fortan gleiche Rechte auch in Ansehung der Befriedigung ihrer Wohnungsansprüche haben.

Was nun die Unterstützungen anlangt, durch die das Patronatrecht erworben werden kann, so sind hier natürlich alle Formen denkbar, die der Baugenossenschaft gegebenen Falls ihre Thätigkeit ermöglichen und erleichtern können.

Soweit der Staat oder die Gemeinden in Frage kommen, ist ihnen außer allen übrigen auch die denkbar billigste und vielleicht die wirksamste Form gegeben, die Übernahme der Garantie für Verzinsung und Amortisation der im Anleiheweg aufzunehmenden Kapitalien. Sie können überdies, wie auch größere Unternehmerverbände, durch unentgeltliche Überlassung der erforderlichen Bureaus und der benötigten Arbeitskräfte, vor allem auch beim Inkasso der Mietzinsen und der Mitgliederbeiträge, durch bankgemäße Verwaltung und 4%ige Verzinsung des Bargeldes der Genossenschaft und durch ähnliche, den Geschäftsbetrieb fördernde Veranstaltungen wirksam helfend eingreifen. Weiter vermögen sie, wie jeder Arbeitgeber, von letzteren vor allem die Aktiengesellschaften, unter Benutzung der zu Arbeiterunterstützungen angesammelten Kapitalien, billige amortisabele Darlehne zur Deckung des letzten Drittels der Baukosten auf zweite Hypothek zu geben. Der geringe Zinsverlust wird gewiß vollkommen aufgewogen allein schon durch die dadurch ihren Arbeitern verschaffte Verbilligung des Mietzinses. Natürlich läßt sich auch die obengedachte zeitweise Hingabe von Bauareal oder der gesamten Baugelder gegen kostenlose Rückgewähr des bebauten Grundstücks mit der Stipulation eines Patronatrechtes verbinden. Und wenn der Staat oder die Kommunen diesen Weg in dem dann erforderlichen größeren Maßstabe

wählen, so können sie gewiß dadurch für ihre Unterbeamten in weit ersprießlicherer Weise die dauernde Ermäßigung der Mieten erzielen, als dies möglich ist durch den bis jetzt fast immer allein für gangbar gehaltenen Weg der Wohnungsgeldzuschüsse. Denn eine derartige generelle Erhöhung der Bezüge hält die Preissteigerung der Wohnungen nicht auf, sondern begünstigt sie gewissermaßen, ähnlich wie dies für die Lohnaufbesserungen bei den handarbeitenden Volksklassen nachgewiesen ist. Endlich kann aber auch, um nur noch des Ausgangspunktes der dahin zielenden Bestrebungen des Dresdner Spar- und Bauvereins Erwähnung zu thun, der Arbeitgeber durch Gewährung von Jahresbeiträgen auf kurz bestimmte Zeit ein entsprechendes Patronatrecht erwerben. Von dem Gedanken ausgehend, daß die Herstellung einer Familienwohnung in Dresden auch im Massenbau durchschnittlich 4 bis 5000 Mark Kapital erfordert, dessen Verzinsung etwa 200 Mark betragen würde, sichert der Dresdner Spar- und Bauverein z. B. gegen Gewährung dieser letzteren Summe auf zehn Jahre dem Schenkgeber das dauernde Patronatrecht für je eine Wohnung zu. Eine derartige Aufwendung kommt daher dem unterstützenden Freund, wenn er die Summe seiner zehnjährigen Zahlungen zusammenrechnet, anlangend das festgelegte Kapital, immer noch um wenigstens die Hälfte billiger, als der Eigenbau. Letzterer bringt ihm nun allerdings in Form der Mietzinsen die dort fehlende Verzinsung der Anlage. Diese Verzinsung ist aber erfahrungsgemäß, da die Wohnungspreise im Eigenbau, um nur dessen Benutzung herbeizuführen, überall unverhältnismäßig billig gestellt werden müssen, so überaus niedrig, daß sie kaum einen nennenswerten Überschuß über die Kosten der Verwaltung, Ausbesserungen, notwendigen Mieterlasse und dergleichen erbringt. Ein Verzicht hierauf wird daher um so weniger ins Gewicht fallen, als der Arbeitgeber auf dem hier vorgeschlagenen Wege andrerseits den Vorteil erlangt, das erforderliche Kapital erst allmählich in Raten, die sich auf zehn Jahre verteilen, aufbringen zu müssen.

Eine derartige Form baugenossenschaftlicher Unterstützung, die natürlich, was die Höhe der Jahresbeiträge betrifft, jede sachlich gebotene Abänderung zuläßt, könnte sich wohl auch für Privatpersonen passend erweisen. Sie gewinnen dadurch die Möglichkeit

werkthätiger Unterstützung Minderbemittelter durch Zuweisung einer passenden Wohnung. In diesem Falle hat jedoch der Spar- und Bauverein, um all zu großen Schwierigkeiten zu entgehen, das Patronatrecht auf 50 Jahre beschränkt. Eine längere Bindung des Vereins wird in der Regel auch von dem Stifter bei seinem Eintreten für das gemeinnützige Unternehmen nicht beabsichtigt sein.

Um aber den Wert des Patronatrechtes auch äußerlich erkennbar zu machen, und um in gemeinverständlicher Weise und sinnfällig zum Ausdruck zu bringen, wie durch das Eintreten Einzelner die gemeinnützige Wohnungsfürsorge sich erst hat verwirklichen können, dürfte es sich empfehlen, den Häusern, wie es der Dresdner Spar- und Bauverein gethan hat, die Namen derer zu geben, deren freundlicher Unterstützung sie im wesentlichen zu danken sind. Auf diesem Wege wird nicht nur die dankbare Erinnerung an sie über das vergängliche Menschenleben hinaus lebendig erhalten. Die Häuser tragen auch fortdauernd mit ihrer persönlichen Beziehung dazu bei, den Gedanken zu beleben, daß die Förderung der Interessen und der Wohlfahrt der Minderbemittelten von ihren Erbauern und Begründern angestrebt worden ist. In steinerner Fraktur und unvergänglich wirken sie dadurch im Sinne socialer Versöhnung. Um so sicherer, je häufiger und nachhaltiger diese monumentale Sprache ihren Widerhall findet in dem Getriebe des werkthätigen Lebens.

Das erste Haus aber, das der Dresdner Spar- und Bauverein mit diesem Wunsche geweiht und benannt hat, weist nach gutem sächsischen Brauch auf unser Königshaus hin. Es trägt den Namen Sr. Königlichen Hoheit des Prinzen Friedrich August, des erlauchten Protektors des Dresdner und neuerdings auch des Chemnitzer Spar- und Bauvereins, der Sich an deren Spitze gestellt hat, um mit Seinem Eintreten zu bekunden, daß die Förderung gemeinnütziger Baugenossenschaften in hervorragendem Maße geeignet sei, die Hebung der socialen Wohlfahrt der minderbemittelten Volkskreise herbeizuführen.

Vertrag.

Zwischen dem

Dresdner Spar- und Bauverein
e. G. m. b. H.

und

der Handelsgesellschaft in Firma:

.....

ist heute folgender Vertrag abgeschlossen worden.

§ 1.

Die Handelsgesellschaft in Firma

.....

verpflichtet sich, dem Dresdner Spar- und Bauverein und dessen Rechtsnachfolger alljährlich

..... **Mark**

unter Verzicht auf Rückgewähr und Abrechnung auf die Dauer von zehn Jahren fällig an jedem ..... bar auszuzahlen.

§ 2.

Der Dresdner Spar- und Bauverein übernimmt hiergegen dauernd die Verpflichtung, vom ..... ab jeweilig ..... von denjenigen Beamten oder Arbeitern der Firma

.....

..... oder deren Rechtsnachfolger, die zugleich Mitglieder des Dresdner Spar- und Bauvereins sind und den von ihn aufgestellten Mietvertrag unterzeichnen, in seinen Häusern gemäß § 21[2] seiner Satzungen Mietwohnungen zu gewähren.

§ 3.

Der Dresdner Spar- und Bauverein hat seinen Verpflichtungen genügt,

a) wenn und solange er an ..... seiner in § 2 dieses Vertrags genannten Genossen Wohnungen vermietet hat;

b) wenn er beim Freiwerden einer dieser Wohnungen sie mittels Schreibens an die Firma den nach § 2 dieses Vertrags in Frage kommenden Genossen mit einwöchiger Erklärungsfrist für den 1. bez. 15. des nächsten Kalendermonats angeboten hat und dieses Anerbieten, falls es erfolglos geblieben sein sollte, auf gleiche Weise beim Freiwerden irgend einer andern Wohnung zweimal in jedem folgenden Kalenderjahre wiederholt hat.

§ 4.

Sollte der Dresdner Spar- und Bauverein seinen Verpflichtungen nicht genügen und sich ihnen nachzukommen binnen Monatsfrist nach einer von der Firma ergangenen besonderen Aufforderung unberechtigt weigern, so erlischt die in § 1 dieses Vertrags übernommene Verbindlichkeit zu weiterer Zahlung und hat der Dresdner Spar- und Bauverein der Firma wegen jeder einzelnen nicht gewährten Wohnung für jedes Kalenderjahr während der Dauer der Weigerung 200 Mark bar zu zahlen.

§ 5.

Dem Dresdner Spar- und Bauverein steht es jeder Zeit frei, den vorstehenden Vertrag gegen zinslose Rückzahlung der nach § 1 ihm gewährten Beträge aufzuheben.

Dresden, den .....

Dresdner Spar- und Bauverein
e. G. m. b. H.
vertreten durch seinen Vorstand:

Druck von Julius Reichel, Dresden.

87-B21860

GETTY RESEARCH INSTITUTE
3 3125 01450 5396